

**Markt Wilhermsdorf  
Landkreis Fürth**

**1. vorhabenbezogene Änderung  
des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt -  
Bahnhofsstraße“  
zur Errichtung einer Eismanufaktur mit  
Eiscafé im „Alten Bahnhof“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**in Wilhermsdorf**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**8. November 2019**

**Zuletzt geändert am 24.01.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebiets</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>5</b>
4.1	Allgemeines	5
4.2	Topographie	5
4.3	Verkehrerschließung	5
4.4	Ver- und Entsorgung	5
4.5	Denkmäler	5
4.6	Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope	5
4.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	6
4.8	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	6
4.9	Immissionen	6
<b>5.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>7</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	9
6.3	Gestaltung	9
6.4	Garagen und Stellplätze	10
6.5	örtliche Bauvorschriften	11
<b>7.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
7.1	Erschließung und Verkehr	11
7.2	Entwässerung	12
7.3	Versorgung	12
7.5	Abfallentsorgung	12
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelbelastung</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>19</b>
<b>15.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>20</b>
<b>17.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>18.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplans</b>	<b>22</b>

## **1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Markt Wilhermsdorf hat im Jahr 2016 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ den Bereich des „alten Bahnhofes“ einbezogen. Der Bebauungsplan von 2016 sah für diesen Bereich den teilweisen Abbruch des alten Bahnhofes und die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen zur Verbesserung der P+R-Situation vor. Eine Umsetzung der Planungen ist nicht erfolgt, die P+R-Plätze werden hier nicht benötigt.

Der alte Bahnhof steht seit Jahren leer. Eine Nachnutzung konnte bisher nicht realisiert werden. Für den Bahnbetrieb ist das Gebäude nicht mehr erforderlich. Die Flächen des Planungsgebietes wurden zwischenzeitlich von den eisenbahnbetrieblichen Zwecken freigestellt. Im Rahmen eines studentischen Ideenwettbewerbs wurden Ideen für eine Nachnutzung entwickelt, jedoch keiner der Ansätze umgesetzt. Daraufhin hat der Markt Wilhermsdorf nach intensiver Beratung das Gebäude mit dem unmittelbaren Umfeld an einen privaten Vorhabensträger veräußert.

Dieser private Investor ist mit dem Wunsch zur Errichtung einer Eismanufaktur und eines Eiscafés an den Markt Wilhermsdorf herangetreten. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens muss der bestehende Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ im Bereich des alten Bahnhofes geändert und der Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf berichtigt werden.

Im Kerngebiet von Wilhermsdorf sind einige Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt, allerdings bislang keine Eisdielen. Aus den neugeschaffenen Einkaufsstrukturen und dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe ergeben sich günstige Synergieeffekte.

Die Umsetzung der Planungen ist aber nur durch eine Änderung des bestehenden Bauplanungsrechts möglich. Der Marktgemeinderat von Wilhermsdorf hat daher in seiner Sitzung am 08.11.2019 die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans "Einkaufsmarkt Bahnhofstraße" zur Errichtung einer Eismanufaktur mit Eiscafé im „Alten Bahnhof“ beschlossen.

Ziel ist es, den alten Bahnhof zu sanieren und als Eismanufaktur mit Eiscafé umzubauen. Es werden die Freiflächen im Westen des alten Bahnhofes mit überplant, so kann hier ein Anbau für den Gastraum und ein Bereich für die Außenbestuhlung entstehen.

Das ursprüngliche Bahnhofsgebäude wird zum Verkaufsraum und die angrenzenden Lagerflächen zu einer Eismanufaktur umgebaut. Im Obergeschoss werden zudem Büro- und Wohnräume entstehen.

### **Alternative Planungsstandorte**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um eine Innenbereichsfläche, welche aufgrund der Nutzungsaufgabe durch die Bahn brachgefallen ist. Eine Nachnutzung als Bahnhof ist in der Vergangenheit nicht erfolgt. Die Entwicklung und Nachnutzung dient den maßgeblichen Zielen der Landes- und Regionalplanung, insbesondere dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Sie soll zudem zur Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale beitragen. Hierdurch kann zudem auf eine Weiterentwicklung in den Außenbereich zum aktuellen Zeitpunkt verzichtet werden. Auf eine weitergehende Untersuchung alternativer Planungsstandorte kann daher in Abwägung aller Belange verzichtet werden.

### **Rechtliche Grundlagen**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind insbesondere zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S.408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

## **Anwendung des beschleunigten Verfahrens**

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um eine Bebauungsplanänderung im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachnutzung im Innenbereich handelt
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird daher im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren eine sog. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommen. Ein gesondertes Verfahren ist gem. den Vorgaben des BauGB in diesem Fall nicht notwendig.

### **2.2 Umweltprüfung in der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wird gem. dem Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB wird abgesehen, eine kurze Abwägung der umweltrechtlichen Belange erfolgt in Kapitel 14 dieser Begründung. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

### **2.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a BauGB**

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

## **3. Allgemeine Lage des Baugebiets**

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage des Kernorts von Wilhermsdorf.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Süden: von der Bahnlinie Siegelsdorf – Markt Erlbach
- im Westen: von öffentlichen Stellplätzen
- im Norden: von der Verkehrsfläche der „Gartenstraße“
- im Osten: von der Verkehrsfläche der Gartenstraße sowie den anschließenden Flächen der Bahnanlagen der Bahnlinie Siegelsdorf – Markt Erlbach

Der genaue Umgriff des Geltungsbereichs ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Flur-Nrn. 718 der Gemarkung Wilhermsdorf. Die Flächengröße des Geltungsbereichs umfasst insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup>. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Umsetzungen der Planungen des Mischgebietes sowie für die Erschließung und Grünflächen erforderlich sind.

## **4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

### **4.1 Allgemeines**

Der Markt Wilhermsdorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des allgemeinen ländlichen Raums bestimmt und befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Wilhermsdorf ist Teil des Landkreises Fürth und ist als Kleinzentrum der äußeren Verdichtungszone zuzuordnen.

### **4.2 Topographie**

Topographisch liegt das Gebiet in einem leicht von Südwesten nach Nordosten geneigten Gelände und befindet sich in zentraler Lage des Kernorts von Wilhermsdorf.

Die Flächen im Planungsgebiet sind durch das ungenutzte Bahnhofsgebäude bestimmt.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet ist für alle Arten über die bestehende Ortsstraße „Bahnhofsstraße“ sowie „Gartenstraße“ und die Kreisstraße FÜ 18 „Lenzenstraße“ an die überörtliche Erschließung angeschlossen. Eine innere öffentliche Erschließung der Flächen des Geltungsbereichs ist nicht notwendig. Eine Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV besteht in einem Abstand von ca. 70 m Luftlinie am Bahnhaltepunkt „Wilhermsdorf“ zur Regionalbahn R12 (Nürnberg – Markt Erlbach“) sowie zur Buslinie 122. Ca. 50 m Luftlinie Nordwestlich des Planungsgebietes besteht eine weitere Haltestelle der Buslinie 122. Die Erschließung für Fußgänger ist über die bestehenden Gehwege an den zuvor genannten Erschließungsstraßen gewährleistet. Gesonderte Radwege existieren aktuell nicht.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist an alle Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **4.5 Denkmäler**

Der BayernViewer Denkmal zeigt keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste bekannte Baudenkmal befindet sich ca. 140 m südwestlich. Die nächsten Bodendenkmäler sind noch weiter entfernt.

### **4.6 Naturraum, Hoch- und Trinkwasserschutz und Biotope**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Liaslandes in der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 8,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 300 – 350 mm.

Gem. bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen vorhanden.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als öffentliche Stellfläche für die umgebenden Nutzungen herangezogen. Die Gebäude des alten Bahnhofes stehen derzeit leer.

Das Umfeld des Planungsgebietes ist im Übrigen durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und die vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Bahnhofsstraße und der Gartenstraße gekennzeichnet. Im Süden grenzt die Bahnlinie von Siegersdorf nach Markt Erlbach an.

Die potentiell natürliche Vegetation ist im gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserretentions- oder Risikoräumen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,8 km nordwestlich.

Etwa 100 m südlich des Planungsgebietes verläuft im Zenngrund das FFH-Schutzgebiet „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“.

#### **4.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Der Boden besteht aus lehmigen Schichten der Keupersande. Das Ausgangsgestein im Planungsgebiet ist gem. Bodeninformationssystem des Landes Bayern der Sandsteinkeuperregion (Unterer bunter Keuper) mit Lehrbergschichten, bestehend aus roten und grünen Letten, bunten Sandlagen sowie zum Teil sandigem Steinmergel zuzuordnen. Die Grabbarkeit des Bodens wird als weitgehend grabbar beschrieben, partiell kann Felsgestein auftreten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Durch die Hanglagen im Umfeld des Planungsgebiets ist auch im Planungsgebiet selbst mit Schichtwasser zu rechnen. Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Gipskeuper (Schilfsandstein bis Lehrbergschichten) zuzuordnen. Gemäß Bodeninformationssystem Bayern wird als Klassifikation von einem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Gebirgsdurchlässigkeiten oder Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Gebirgsdurchlässigkeiten ausgegagen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher zunächst als gering einzustufen. Das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (IOG) beschreibt für das Planungsgebiet eine mittlere jährliche Sickerwasserrate des Bodens von 75 mm im Durchschnitt (Bayernweiter Durchschnitt 300 mm).

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der bestehenden Versiegelung und der vorherrschenden bindigen Böden unterhalb der Auffüllungen als gering einzustufen. Eine Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser ist zwar grundsätzlich möglich, es ist aber davon auszugehen, dass diese voraussichtlich nur mit erhöhtem Aufwand, bzw. u. U. gar nicht möglich ist. Voraussichtlich ist eine daher eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung der aus den Flächen des Planungsgebietes anfallenden Oberflächenwasser erforderlich.

#### **4.8 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann insbesondere aufgrund der historischen Bausubstanz grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

#### **4.9 Immissionen**

Nördlich des Planungsgebietes grenzen gewerbliche Nutzungen an. Aus diesen können Gewerbelärmemissionen und Verkehrslärm entstehen. Südlich des Planungsgebietes befinden sich die Bahnflächen der Bahnstrecke Siegelsdorf – Markt Erlbach. Aus den dortigen Nutzungen ist mit Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet zu rechnen. Hierauf weisen auch die Lärmkartierungsdaten des Eisenbahnbundesamtes bereits hin. Ggf. können auch Immissionen aus Erschütterungen entstehen.

Östlich und westlich des Planungsgebietes grenzen die Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf an. Die das zulässige übliche Maß nicht überschreitenden Immissionen (bspw. Lärm aus Gewerbe, Freizeitnutzungen, etc.) sind zu dulden.

## **5. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebiets**

### **5.1 Nutzungen**

Im Planungsgebiet soll ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit dem geplanten Mischgebiet soll die geordnete Entwicklung der städtebaulich unterentwickelten Flächen entlang der bestehenden öffentlichen Erschließungsstraßen Bahnhofstraße und Gartenstraße gewährleistet und die sinnvolle Aufwertung der Flächen gesteuert werden.

### **5.2 Größe des auszuweisenden Gebiets**

**Gesamtfläche entspricht Mischgebietsfläche**                      **ca. 0,040 ha**                      **100,00 %**

### **5.3 Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger, deshalb fallen für den Markt Wilhermsdorf keine Erschließungskosten an. Es werden voraussichtlich neue Hausanschlüsse benötigt.

## **6. Bebauung**

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur städtebaulich geordneten Entwicklung der innerörtlichen Fläche in Sachsen b. Wilhermsdorf getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter sowie dem städtebaulichen Umfeld entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist.

Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten. Wie unter 1. der Begründung bereits dargelegt, ist eine Entwicklung anderer Arten der baulichen Nutzung in der Gesamtbetrachtung als ungeeignet anzusehen.

Für das Planungsgebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Vorhabenträger plant die Errichtung einer Eismanufaktur mit Eiscafé und einer Wohnung im ehemaligen Bahnhof Wilhermsdorf. Grundsätzlich sind im Planungsgebiet gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur die Art der baulichen zulässig zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine Anpassung des Durchführungsvertrags ist aber grundsätzlich zulässig. Um hieraus sich ggf. ergebende anderweitige Nutzungen aber auch ohne Änderung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich auszuschließen und gleichzeitig aber auch den städtebaulichen Charakter zu gewährleisten, wurde zur Klarstellung des angestrebten Gebietscharakters eine Nutzungskategorie gemäß BauNVO festgesetzt.

Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dient das Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Aus städtebaulichen Gründen ist das Gebiet für folgende Nutzungen ungeeignet:

- Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubare Grundstücksfläche Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) und auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Baugebietes „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ wird in Abhängigkeit von der Lage im Planungsgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich des Baufensters von maximal 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete. Eine Überprüfung der Bestandssituation (Bahnhofsgebäude) plus dem geplanten Anbau ergab, dass diese Festsetzung eingehalten wird.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden im Planungsgebiet Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Die Definition eines Vollgeschosses im Sinne des § 20 BauNVO ist gem. Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2019) auf Basis des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung zu ermitteln. Somit sind die Vollgeschosse gem. der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 04.08.1997, zuletzt geändert am 10.03.2006, wie folgt zu ermitteln: „Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vollgeschossermittlung nur die vorstehenden Ausführungen anzuwenden sind. Der Geschossbegriff in der aktuellen BayBO findet keine Anwendung.

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO für ein Mischgebiet auf 0,8 festgesetzt. Hiermit soll eine geeignete, angemessene Bebauung ermöglicht und gleichzeitig die Auswirkungen auf das Umfeld hinreichend minimiert werden.

Die zulässige Vollgeschossanzahl im Planungsgebiet wird durchgehend mit max. drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies dient der verträglichen Einbindung in die bestehenden Strukturen im Umfeld und entspricht der Bestandsbebauung des alten Bahnhofsgebäudes.

Auf die Definition von zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der Bestandssituation verzichtet. Eine angemessene Bestandsentwicklung ist gewährleistet

## **6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

Mit dem festgesetzten Baufenster wird eine angemessene städtebaulich Entwicklung der baulichen Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die Belange des städtebaulichen Umfeldes gewährleistet. Die Belange der angrenzenden Bahnlinie bleiben gewahrt.

Für filigrane Hauseingangsüberdachungen (z.B. freitragende Konstruktionen) wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m nach Westen, Norden und Osten zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Zudem dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Dies betrifft insbesondere Unterstellmöglichkeiten für Müllbehälter, Gartenhäuser und Fahrradunterstellmöglichkeiten. Nach Süden, können aufgrund der Nähe zur Bahnlinie keine Überschreitungen zugelassen werden.

Das Abstandsflächenrecht wird im Bebauungsplan städtebaulich über die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Von einer Anwendung des Art. 6 BayBO wird abgesehen. Dies ist in Abwägung aller Belange als vertretbar anzusehen, da es sich im vorliegenden Fall im Wesentlichen um die Bestandssicherung und Nachnutzung einer bereits bestehenden baulichen Anlage handelt. Die Belange der Nachbarschaft, insbesondere der Deutschen Bahn bleiben auch unter Beachtung der vorgesehenen Anbauten gewahrt. Auf der Nordseite grenzen öffentliche Verkehrsflächen an. Im Osten und Westen schließen an die Baugrenzen zunächst noch private Grundstücksflächen an, so dass hier davon ausgegangen werden kann, dass hier keine kritischen Zustände hinsichtlich der Abstandsflächen entstehen. Die Belange der nördlich angrenzenden Bebauungen sind durch die festgesetzten Baugrenzen nicht beeinträchtigt. Die Ansprüche an Belichtung, Belüftung und Besonnung sind gewahrt.

Auf der Südseite verläuft die festgesetzte Baugrenze entlang der Grundstücksgrenze. Dies ergibt sich vorrangig aus der Bestandssituation und der Rahmenbedingungen, welche sich im Rahmen der Veräußerung des Bahnhofs an den Markt Wilhermsdorf ergeben haben. Durch die Heraustrennung des Bahnhofs als eigens Grundstück im Rahmen des Verkaufs wurde die südöstliche Gebäudekante als Grundstücksgrenze festgelegt. D.h. bereits im Bestand liegt der wesentliche Anteil der überbauten Flächen bereits auf der Grundstücksgrenze und überschreitet dabei die nach BayBO allgemein zulässige Länge von Grenzbebauungen. Dieser Tatbestand wird nun mit der festgesetzten Baugrenze auf dieser Seite planungsrechtlich beachtet. Negative Auswirkungen auf die Bahnflächen sind dabei nicht zu erwarten. Der Betrieb auf dem Bahngrundstück wird nicht beeinträchtigt. Die zur Bahnseite hin zulässige Bebauung wird nach Südwesten erweitert, um hier die Errichtung eines Anbaus zu ermöglichen. Der Anbau ist als eingeschossiges Bauwerk geplant und soll als Gastraum für die geplante Eisdiele dienen. Auch hier ist somit in der Gesamtbetrachtung nicht mit Auswirkungen auf die Bahnflächen zu rechnen, so dass die festgesetzte Baugrenze als vertretbar zu erachten ist.

## **6.3 Gestaltung**

Im Geltungsbereich sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Für die Dacheindeckung der Sattel- und Walmdächer sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckungen aus Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) jedoch nicht aus elementarem unbeschichtetem Metall (Gewässerschutz) und in nicht glänzender Ausführung. Ausnahme hiervon bilden Eindeckungen mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

Für Werbeanlagen und Hinweisschilder besteht die Genehmigungspflicht gegenüber dem Landratsamt Fürth als Baugenehmigungsbehörde. Eine Genehmigungspflicht durch das staatliche Bauamt besteht zunächst nicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat im Genehmigungsverfahren immer die jeweiligen Fachbehörden zu beteiligen.

Für Werbeanlagen und Hinweisschilder im Rahmen der Verfahrensfreiheit besteht eine Genehmigungspflicht durch den Straßenbaulastträger. Es sind somit alle Werbeanlagen und Hinweisschilder im Bereich der Staatsstraße 2252 dem Staatlichen Bauamt Nürnberg zur Genehmigung vorzulegen.

#### **6.4 Garagen und Stellplätze**

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung von Garagen, Carports und Stellplätze im Planungsgebiet werden Maßgaben über die Anzahl der nachzuweisenden Flächen für den ruhenden Verkehr und deren Gestaltung getroffen. Hierbei werden besondere Festsetzungen für das Vorhaben des Vorhabensträgers getroffen, als auch allgemeine Festsetzungen für den Fall eines zulässigen Wechsels der Nutzung.

Für Wohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktes Wilhermsdorf vom 21.08.1998 zu errichten. Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahl der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 07.08.2018) zu erfolgen.

Für die im Durchführungsvertrag durch den Vorhabensträger zur Ausführung vorgesehenen Maßnahmen beschreibt die Errichtung einer Eismanufaktur mit Eiscafé sowie einer darüber liegenden Wohnung mit Büro.

Dies würde unter Beachtung der allgemein heranzuziehenden Verordnungen im vorliegenden Fall dazu führen, dass die städtebaulich verträgliche und seitens des Marktes Wilhermsdorf befürwortete Nutzung im Planungsgebiet nicht umsetzbar wäre. Es wären nach einer ersten Abschätzung mindestens 12 Stellplätze im Planungsgebiet zu errichten. Dies ist in der innerörtlich verdichteten Lage nicht umsetzbar.

Aus planerischer Sicht, sowie in Abwägung der Gesamtbelange des städtebaulichen Umfeldes ist die geplante Nutzung im innerörtlichen Bereich aber auch bei einer geringeren Anzahl von Stellplätzen als städtebaulich verträglich zu errichten.

Dies ergibt sich aus der geplanten Art der Nutzung, bei der anzunehmen und angestrebt ist, dass ein nicht unwesentlicher Anteil von Nutzern zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Nutzung besucht. Zudem befindet sich nordwestlich des Planungsgebietes die große Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes, welche außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes hinreichende Abstellmöglichkeiten auch für die hier geplante Nutzung bietet. Darüber hinaus stellt der Vorhabenträger fünf Stellplätze her, im Zuge der Umgestaltung der Gartenstraße entstehen zusätzlich zwei weitere öffentliche Stellplätze.

Planungsziel der Umfelderneuerung in der Gartenstraße (Anlage einer Parkanlage, Platzgestaltung des Bahnhofsvorplatzes als Platz mit Aufenthaltsqualität, Attraktivitätssteigerung des Umfeldes des Bahnhaltepunktes; Errichtung der Fahrradabstellanlage mit Lademöglichkeit für E-Bikes, Errichtung eines Eiscafé mit Außenbestuhlung im Alten Bahnhof) ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl im Bereich der Gartenstraße um den Alten Bahnhof würde den motorisierten PKW-Verkehr in dem Vordergrund stellen und würde dem Planungsziel widersprechen.

Ein Nachweis der sich auf Basis der maßgeblichen Satzungen zum Stellplatzbedarf ergebenden Stellplätze im Planungsgebiet sowie im unmittelbaren Umfeld würde diesem städtebaulichen Gesamtentwicklungsziel für die Gartenstraße widersprechen. Die Vielzahl der Stellplätze ist in der Abwägung für die geplante Nutzung, wie bereits ausgeführt aus planerischer Sicht in der Gesamtabwägung, nicht erforderlich. Sie berücksichtigt im Besonderen angemessen die Notwendigkeit von Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr, die gestalterischen Verbesserungsansprüche an die Gartenstraße, die Belange der Fußgänger im Miteinander der Verkehrsteilnehmer sowie die Belange der Nachbarn und des städtebaulichen Umfeldes

Östlich des alten Bahnhofsgebäudes wird im Rahmen der Neugestaltung der Gartenstraße eine Fahrradabstellanlage für den Bahnhaltepunkt erstellt, deren Mitnutzung auch für das Eiscafé geeignet scheint. Unter Beachtung dieser Gesamtsituation war der in Gesamtabwägung die Reduzierung auf insgesamt fünf nachzuweisende Stellplätze als vertretbar und verträglich zu errichten. Eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen für den motorisierten Individualverkehr ist auch unter Beachtung der Reduzierung hinreichend gewährleistet.

Stellplätze und Zufahren sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6.5 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Vorgaben über die Höhe und in Teilen auch der Art der Einfriedungen getroffen. Diese Maßgaben sind notwendig, um insbesondere gegenüber den südlich angrenzenden Bahnflächen einen ausreichende Schutz vor unbefugten Betreten vom Planungsgebiet aus zu gewährleisten. Hier ist mindestens eine 1,60 m und maximal 2,00 m hohe Einfriedung herzustellen. Diese ist so auszuführen, dass ein unberechtigtes Betreten der angrenzenden Bahnflächen ausgeschlossen ist. Die Einfriedung kann dabei als Zaun, bspw. in Form eines Stabgitterzaunes, aber auch in Form einer geschlossenen Mauer errichtet werden.

Gegenüber den angrenzenden öffentlichen Flächen wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 1,20 m begrenzt. Die Einfriedungen dürfen dabei nur offene Einfriedung, d.h. als Zaun ausgeführt werden. Geschlossene Mauern sind mit Ausnahme eines Zaunsockels ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Verblendungen der Einfriedungen durch Sichtschutzmatten jeder Art, Rohrmatten und ähnlichem. Hinterpflanzungen der Einfriedungen mit Hecken sind zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Übergangs der Privatflächen zum öffentlichen Raum gewährleistet werden.

## **7. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die „Gartenstraße“ angebunden. Diese wird zurzeit im neu gestaltet. Von dort besteht über die Nürnberger Straße Anbindung an die übergeordnete Erschließung mit der Staatsstraße St 2252. Die Gartenstraße ist für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den nun möglichen Bebauungen im Planungsgebiet sowie dem bestehenden städtebaulichen Umfeld ausreichend leistungsfähig. Die Gartenstraße wird zurzeit saniert.

#### Innere Erschließung des Mischgebietes

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ist eine innere Erschließung nicht erforderlich.

#### Fußläufige Erschließung und ÖPNV-Anbindung

Das Planungsgebiet ist fußläufig bereits gut angebunden. Weitere fußläufige Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Östlich grenzt unmittelbar ein Bahnhofpunkt an.

#### Bahntrasse

Südlich grenzt an das Planungsgebiet die Bahntrasse der Bahnstrecke Siegeldorf – Markt Erlbach an. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

#### Baustellenverkehr

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur über die bestehenden Straßen, insbesondere die Gartenstraße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehenden Straßen sind für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im Bereich der Gartenstraße temporäre Halteverbote notwendig, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner oder der Nutzer in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Zuwegungen über die Gleise der Bahntrasse sind nicht möglich

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme des Vorhabensträgers im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten

## **7.2 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über vorhandene Kanalleitungen an das bestehende Kanalnetz der vorhandenen Ortskanalisation des Marktes Wilhermsdorf angeschlossen. Die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal ist zu beachten. Voraussichtlich müssen neue Hausanschlüsse erstellt werden.

Oberflächenwasser ist, soweit es die örtlichen Verhältnisse, die Nutzungen und geltenden Vorschriften zulassen, örtlich zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser gedrosselt über geeignete Rückhaltemaßnahmen in die Vorflut einzuleiten. Die entsprechenden Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden, Erlaubnisse und Genehmigungen sind einzuholen.

Es wird empfohlen, zusätzliche Zisternen für das anfallende Oberflächenwasser anzulegen und soweit möglich für die innerbetrieblichen Abläufe zu nutzen. Um die dauerhafte Funktion der Zisternen sicherzustellen, sind diese mit einem gedrosselten Überlauf auszustatten und das Überlaufwasser möglichst örtlich zu versickern oder soweit dies nicht möglich ist, dieses in Richtung Vorflut überzuleiten. Zisternen können nicht als Rückhalteinrichtungen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne der DWA M 153 angerechnet werden.

## **7.3 Versorgung**

Das ehemalige Bahnhofsgelände ist bereits an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über einen neu herzustellenden Hausanschluss aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz in der Gartenstraße.

Die Elektrizitätsversorgung des Planungsgebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Gemeindewerke Wilhermsdorf. Ggf. ist der bestehende Hausanschluss zu erneuern. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt. Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind hieraus nicht zu erwarten. Soweit erforderlich sind für die entsprechende Anlage die erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. zu beantragen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Die Festsetzungsmöglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfasst sowohl die oberirdische als auch die unterirdische Verlegung von TK-Linien. Somit ist auch nach der Auffassung des Bundesministeriums für Verkehr, Bauwesen, Städtebau und Raumordnung die Festsetzung einer ausschließlich unterirdischen Verlegung entsprechender Telefonleitungen grundsätzlich möglich.

Im Trassenbereich der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen sind die Gemeindewerke Wilhermsdorf als auch die übrigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete, ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien und weitere Versorgungsleitungen vorzusehen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Lage der Ver- und Entsorgungstrasse ist im Rahmen der Erschließungsplanung möglichst mit allen Versorgern zu koordinieren.

## **7.4 Abfallentsorgung**

Am Tage der Abholung sind die Behältnisse für Restmüll und Wertstoffe entsprechend der jeweils gültigen Satzung zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Landkreis Fürth (Abfallwirtschaftssatzung) auf den öffentlichen Verkehrsflächen, die von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, bereitzustellen. Im Übrigen sind die Behältnisse auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind hierbei zu unterbinden.

Gewerbliche Abfälle sind durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Für gewerbliche Betriebe besteht entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung eine Anschlusspflicht an die öffentliche Müllabfuhr.

## **8. Denkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch nicht auszuschließen. Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler sind unmittelbar (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) gemäß der geltenden Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 26.03.2019**

#### *Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **9. Grund- und Oberflächenwasser**

Aufgrund der angrenzenden Hanglage an das Planungsgebiet kann Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die Wasserverhältnisse prüfen zu lassen.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen zu schützen. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der nahen Hanglage und den damit möglichen Oberflächeneignissen, selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Insbesondere darf den Bahnflächen kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich vorzuziehen.

Gem. den techn. Richtlinien zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) ist ein Ableiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur dann erlaubt, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nach den Umständen des Einzelfalls nicht (z.B. undurchlässiger Untergrund, sehr hoher Grundwasserstand oder bei Vernässungsgefahr bestehender Bauwerke) oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Die für das erlaubnispflichtige Einleiten in das Grundwasser bzw. in oberirdische Gewässer erforderliche wasserrechtliche Gestattung ist rechtzeitig vor Beginn der baulichen Umsetzung am Landratsamt Fürth zu beantragen. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist als Fachbehörde zu beteiligen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch für das Versickern von Dachflächenwasser ggf. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann (NWFreiV i.V.m. TRENGW). Bei der erlaubnisfreien

Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. den TRENGW zu beachten.

## **10. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um Nutzungen, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die gemeindliche Feuerwehr gemäß den im Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet ist.

### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Die Bebauung ist maximal dreigeschossig geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt Wilhermsdorf nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Das nächste entsprechende Fahrzeug ist in Langenzenn stationiert. Eine Verfügbarkeit dieser Rettungsgeräte kann nicht hinreichend sicher gewährleistet werden.

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist daher der Nachweis des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr für alle Nutzungseinheiten, deren für die Feuerwehr erreichbaren Stellen (Anleiterpunkte) eine Höhe von 8,00 m über dem Gelände überschreiten, ist daher der Nachweis des zweiten Rettungsweges mittels der Rettungsmittel der Feuerwehr (Steckleiter) unzulässig. Die relevante Höhe von 8,00 m für die Anleiterstelle der Feuerwehr wird hierbei vom Gelände bis zur Oberkante der Brüstung bei zur Anleiterung bestimmten Fenstern oder Stellen gemessen.

Der Nachweis eines zweiten Rettungsweges für diese Nutzungseinheiten hat in diesem Fall über eine weitere notwendige Treppe zu erfolgen. Auf einen zweiten Rettungsweg im Sinne der vorherigen Festsetzung kann verzichtet werden, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe). Der damit notwendige bauliche zweite Rettungsweg ist in den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zeichnerisch darzustellen und zu beschreiben.

Werden auf den Privatflächen Feuerwehrbewegungsflächen benötigt sind gemäß DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen. Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Feuerwache Wilhermsdorf befindet sich ca. 750,00 m westlich des Planungsgebiets.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für ein Mischgebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Zusätzliche Wasserentnahmestellen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht nötig. Das bestehende Hydrantennetz im öffentlichen Straßenraum ist als ausreichend zu erachten.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Das Planungsgebiet ist durch ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen. Aufgrund der geringen Flächengröße sind keine Verkehrsflächen im Planungsgebiet vorhanden, somit reichen die angrenzenden Erschließungsstraßen als Aufstellungsflächen für Feuerwehreinsätze aus

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld befinden sich gemischte Nutzungen, von denen keine besonderen Risiken ausgehen. Gegebenenfalls können bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen u.U. in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet sind sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen möglich. Es entstehen die daraus typischen brandschutztechnischen Risiken für die entsprechende Bebauung. Aus den geplanten Nutzungen des Vorhabensträgers entstehen im Wesentlichen übliche Gefahren aus elektrischem Kurzschluss technischer Geräte, Brandgefahren aus gelagerten Gütern und ggf. durch unvorsichtigen Umgang von Nutzern mit offenem Feuer, z.B. Kerzen.

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Eventuell sich ergebende besondere brandschutztechnische Risiken sind im Rahmen der konkreten Einzelplanungen zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und Kreisbrandrat zu treffen. Im Planungsgebiet ist teilweise die Eindeckung der Dächer mit Solaranlagen zulässig. Hieraus ergeben sich ggf. im Rettungs- und Brandbekämpfungsfall Erschwernisse und/oder erhöhte Risiken.

Das Planungsgebiet ist von Süden aufgrund der angrenzenden Bahnflächen nicht erreichbar. Aus den Bahnflächen besteht ggf. eine gewisse Gefahr von Funkenflug ins Planungsgebiet.

Das bestehende Bahnhofsgebäude besteht zum Teil aus historischer Bausubstanz (Holzbaustoffe).

Aus der geplanten Nutzung eines Eiscafés können sich aufgrund des erhöhten Personenaufkommens durch die Besucher Erschwernisse in den Rettungstätigkeiten ableiten. Die Einrichtung eines gut erreichbaren Rettungspunktes abseits des Objekts wird angeraten.

## **11. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen und der abgewogenen Konfliktbewältigung wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt. Dieses ist in die Abwägungen der unterschiedlichen Belange und der notwendigen Festsetzungen mit eingeflossen sind.

#### **Lärmimmissionen**

Insbesondere wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen der Belastungen aus Verkehrslärm sowie Gewerbelärm untersucht. Das erstellte Fachgutachten Bericht Nr. 1905/2509A vom 11.10.2019, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a. d. Pegnitz, liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Es wurde untersucht, welche Auswirkungen insbesondere aus dem geplanten Mischgebiet und den vorgesehenen Nutzungen auf das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Überprüfung wurde dabei sowohl auf Lärmauswirkungen aus den gewerblichen Nutzungen durchgeführt sowie die Lärmauswirkungen aus der Umgebung auf das Vorhaben. Es wurden in diesem Rahmen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Büro- und Wohnräume im Obergeschoss erarbeitet.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Berücksichtigung der als Voraussetzungen angenommen Maßgaben an den maßgeblichen Immissionsorten die zu beachtenden Immissionsrichtwertanteile sowie das Spitzenpegelkriterium für Tag- und Nachtzeiträume eingehalten werden.

#### Bauliche Maßnahmen

Für die geschlossene Außenhülle der neuen Gebäudeteile sind zukünftig die im Schallschutzgutachten bewerteten Schalldämm-Maße als Mindestanforderungen im eingebauten Zustand zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume wird zusätzlich empfohlen, die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepasst schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

#### Organisatorische Maßnahmen

Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung dienen die Angaben, dass der Betrieb des Eiscafés und auch die Produktion der Eismanufaktur auf den Beurteilungszeitraum „Tag“ beschränkt ist. Bei wesentlichen Änderungen der späteren Betriebssituation (insbesondere möglicher Nachtaktivitäten) ist eine ergänzende rechentechnische Überprüfung erforderlich.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird daher im Planungsgebiet die Anlieferung und Abholung von Waren im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) ausgeschlossen, da ansonsten Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden können.

Für die Eismanufaktur wurde während der Betriebszeiten von einem Innen- bzw. Geräuschpegel von max. 75 dB(A) ausgegangen. Sollte der künftige Betreiber er zur Eisherstellung benötigten Geräte einen höheren Geräusch-/Störpegel verursachen, so sind bereits im Vorfeld Maßnahmen zur Pegelbegrenzung (z.B. schallabsorbierende Maßnahmen) zu ergreifen oder alternativ lärmreduzierte Arbeitsgeräte auszuwählen.

Begrenzung Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen

Die vorgesehenen haustechnischen Anlagen müssen in der schallimmissionstechnischen Auswirkung durch die Festlegung eines maximalen Schalleistungspegels  $L_{WA,max}$  begrenzt werden (die Maximalwerte sind dazu dem Schallschutzgutachten zu entnehmen). Die Abgasgeräusche und die Kälteanlagen dürfen dabei künftig auch keine tieffrequenten Schallanteile aufweisen. Darauf muss bei der Auswahl der Anlagen unbedingt geachtet werden.

Werden zukünftig weitere Anlagen und Komponenten zur Lüftungs- und Kältetechnik vorgesehen, so müssen für diese entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Kapselung, schallgedämpfte Zu- und Abluftöffnungen oder eine immissionsabgewandte Anordnung dieser etc.) vorgesehen werden. Deren schalltechnische Dimensionierung sollte dabei von einem Fachbüro vorgenommen werden, um auch zukünftig eine dauerhafte Unterschreitung der oben genannten Grenzwerte am Tage und vor allem in der Nacht gewährleisten zu können.

**Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im Mischgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00):	60 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	45 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen.

Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 28.08.2013, zu beachten.

**Lärmimmissionen aus Verkehrslärm**

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen der Staatsstraße St 2252 in der Regel nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgase genügen. Gemäß den rechtlichen Rahmenbedingungen der Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV. werden hieraus u.U. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen aufgrund dieser Lärmemissionen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- und Kreisstraße übernommen und sind vom Vorhabensträger zu tragen.

**Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 7 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die Gartenstraße abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon

**Begründung**

ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert.

Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

**Immissionen aus dem regulären Bahnbetrieb**

Südlich des Planungsgebietes befinden sich Bahnflächen. Ansprüche gegen die Betreiber und Nutzer der Bahnanlagen aufgrund von Einwirkungen aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gleiches gilt für Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb und Instandhaltungsmaßnahmen an der Bahntrasse. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Die wichtigsten Immissionsbelastungen aus dem Bahnbetrieb wurden in den Fachgutachten erfasst, bewertet und in Abwägung aller Belange bei der Planung und den Festsetzungen berücksichtigt.

Unter Beachtung der zuvor beschriebenen Festsetzungen in Abwägung aller Belange die Ansprüche des städtebaulichen Umfeldes an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse hinreichend sichergestellt sind und die Belange der Nachbarschaft gewahrt bleiben. Weitere Details sind dem als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans beigefügten Gutachten zu entnehmen.

**Immissionen aus Erschütterungen**

Aufgrund der südlich des Planungsgebietes befindlichen Bahnanlagen können aus den Erfahrungen ähnlicher Baugebiete Immissionseinwirkungen aus Erschütterung aus dem Bahnbetrieb nicht ausgeschlossen werden.

Werden neue Gebäude ohne Maßnahmen zum Erschütterungsschutz ausgeführt, können schädliche Auswirkungen auf die baulichen Anlagen und negative Auswirkungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Eine Überschreitung der Anhaltswerte der relevanten DIN 4150-2 kann nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen im bahnnahe Bereich wird daher empfohlen, mögliche Auswirkungen von Erschütterungen auf die geplanten Baumaßnahmen durch entsprechende Untersuchungen zu erfassen, zu bewerten und ggf. erschütterungsmindernde Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umzusetzen. Entsprechend der Lage im Planungsgebiet können hierzu ggf. Maßnahmen im Spektrum von der Abstimmung der Deckeneigenfrequenz bis hin zur elastischen Lagerung der Gebäude erforderlich werden. Eine elastische Lagerung der Gebäude kann bspw. in Form einer Mattenlagerung mit Elastomeren oder in Form von Stahlfedern erfolgen.

Somit kann in Abwägung aller Belange davon ausgegangen werden, dass ein hinreichender Erschütterungsschutz im Planungsgebiet möglich ist. Für die konkreten Bauvorhaben sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Planungen die individuellen Maßnahmen zu ermitteln und bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

## **12. Altlasten und Kampfmittelbelastung**

Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind.

Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Hinweise auf Kampfmittelbelastungen liegen nicht vor, können aber ebenfalls nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird im Zweifelsfall angeraten bei Baumaßnahmen eine entsprechende orientierende Luftbildauswertung durch ein Fachunternehmen vornehmen zu lassen. Diese Prüfung wird heutzutage in der Regel von den Bauunternehmen als Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Baumaßnahmen gefordert.

## **13. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert.

### **13.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Maßgaben zur Gestaltung der privaten, nicht überbauten Flächen gemacht. Randeingrünungen müssen die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geltenden Randabstände einhalten.

#### **Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**

Grundsätzlich wird die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Für die geplante Durchgrünung werden mittels Pflanzliste und Vorgaben zur Gehölzpflanzungen der Rahmen für die festgesetzte Durchgrünung definiert. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

Aus Gründen der Minimierung der Bodenversiegelung sowie Sicherstellung der hinreichend Durchgrünung der Flächen im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass unbefestigte Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind und dauerhaft zu erhalten sind.

Bei der Planung und Ausführung von Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW – Regelwerk zu den bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten. Im Sinne der Durchgrünung des Planungsgebietes mit standortgerechten und heimischen Gehölzen werden in Pflanzlisten Vorschläge für die Bepflanzungen der Flächen im Planungsgebiet gemacht, welche vorrangig bei der Umsetzung der Festsetzungen angewendet werden sollen.

Mit der luft- und wasserdurchlässigen Gestaltung der oberirdischen Stellplätze auf Privatgrundstücken soll ein Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung geleistet werden.

Mit dem Ausschluss von Thujapflanzen sowie Nadelholzgewächsen soll die sichergestellt werden, dass keine landschaftsraum untypischen Bepflanzungen zur Anwendung kommen.

### **13.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Gem. den Maßgaben des § 13a BauGB wird von einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung bei der vorliegenden Planung abgesehen, da der Eingriff entsprechend § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB bereits als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu erachten ist.

## **14. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes ist in der Gesamtbetrachtung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Insbesondere sind von den Planungen keine Natura 2000 Schutzgebiete und keine Vogelschutzgebiete betroffen. Es bestehen keine besonders geschützten Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im städtebaulichen Umfeld. Die Auswirkungen auf die wesentlichen Schutzgüter sind in der Gesamtbetrachtung als gering einzustufen. Sie stellen sich in der Kurzzusammenfassung wie folgt dar:

### *Schutzgut Boden*

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen bereits durch das bestehende Bahnhofsgebäude versiegelt. Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf Ebene der Bauleitplanung können übermäßig negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, so wurde z.B. eine wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze im Kapitel 6.4 festgesetzt.

### *Schutzgut Wasserhaushalt*

Durch die bereits vorhandene Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Da im Planungsgebiet eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist, wurde in der Gartenstraße ein Trennsystem vorgesehen, welches das Oberflächenwasser in Richtung Zenn ableitet.

### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl einer Fläche mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Hinweise auf die Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange liegen nicht vor. Durch Grünordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans kann die Eingriffsschwere minimiert werden. Durch die anthropogene Überformung der Flächen im Planungsgebiet sowie dem Umfeld sind die Flächen als unattraktiv für die Fauna und Flora anzusehen.

### *Schutzgut Mensch*

Eine etwaige Beeinträchtigung der umgebenden Siedlungsstrukturen sowie im Planungsgebiet selbst wird mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz entgegengewirkt. Die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz tragen somit zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei.

### *Schutzgut Landschaft*

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nach aktuellem Kenntnisstand aufgrund der Bestandssituation und der geringen Größe des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen weiter minimieren. Die Nachnutzung des alten Bahnhofsgebäudes stellt eine Verbesserung des Stadtbildes (Landschaftsbildes) dar. Gleiches gilt für die zu erwartende Gesamtaufwertung des Umfeldes durch die Planungsmaßnahme.

### *Schutzgut Fläche*

Durch die vorgesehene Nachnutzung eines leerstehenden Gebäudes mit maßvoller Nachverdichtung wird ein Beitrag zur Minimierung des Landverbrauchs geleistet.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter im Sinne von Bau- oder Bodendenkmälern sind von den Planungen nicht betroffen. Die geplante Nachnutzung stellt jedoch einen positiven Beitrag für den Erhalt eines lokalen Kulturgutes in Form des alten Bahnhofsgebäudes in Wilhermsdorf dar.

Die vorliegenden Planungen berücksichtigen somit die Umweltbelange in angemessenere und abgewogener Weise.

## **15. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen örtlicher Begehungen im Frühjahr und Sommer 2019 konnten aktuell keine Vorkommen besonders schützenswerter Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Die Nähe des Planungsgebietes zu den bestehenden Siedlungsstrukturen, die Vorbelastung durch die direkt ans Plangebiet angrenzende Bahnlinie wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Das Planungsgebiet befindet sich zudem im innerörtlichen Umfeld. Es stellt vor allem einen Lebensraum für die typischen störungsempfindlichen Vogelarten des Siedlungsumfeldes dar („Allerweltsarten“).

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße des Planungsgebietes mit ca. 400 m<sup>2</sup> ist zudem davon auszugehen, dass auch aus dieser Sicht mit hinreichend großer Wahrscheinlichkeit keine entsprechenden, potentiell vorhandenen Arten mehr als unbedeutend beeinträchtigt werden. Es bestehen umfangreiche Ausweichmöglichkeiten im naturräumlichen Umfeld.

Im historischen Bahnhofsgelände konnten keine Hinweise auf besetzte Fledermausquartiere oder Hinweise auf aktuelle oder frühere Fledermausquartiere entdeckt werden. Es wird aber angeraten von Maßnahmen in oder am Gebäude eine erneute Begehung durchzuführen. Soweit während der Baumaßnahmen Hinweise auf Fledermäuse oder Vogelbrut auftreten, darf der Baufortschritt nur unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Mit den geplanten neuen Heckenpflanzungen im Südwesten werden neue Quartiere für Heckenbrüter im Planungsgebiet geschaffen und ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass nach aktuellem Kenntnisstand für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## **16. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Am 1. März 2018 ist eine Teilfortschreibung des LEP, vorrangig bzgl. des Zentralen Orte Systems, in Kraft getreten.

Die Fortschreibung des Regionalplans der Region RP 7 Region Nürnberg unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht vollumfänglich erfolgt. Mit der 20. Änderung des Regionalplans wurde die Ordnung des Regionalplans der Region RP 7 an die Strukturierung und Ordnung des LEP 2013 angepasst. Mit der aktuell in Planung befindlichen 21. Änderung des Regionalplans wird Wilhermsdorf zum Grundzentrum im Regionalplan der Region 7 erklärt.

Ein zentrales Anliegen des LEP ist unter anderem „die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen [...]“ (vgl. LEP 1.4.1). Dabei sollen „die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen [...] erhalten und verbessert werden“ (LEP 5.1). Das LEP 2013 erklärt weiterhin zum Ziel „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.“ (vgl. LEP 1.11)

„Die Abwanderung der Bevölkerung soll [...] vermindert werden.“

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden“ (vgl. LEP 2013 1.2.2)
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 1.2.2)

Gemäß LEP soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen, einschließlich der Versorgungs- [...] Infrastrukturen [...] erhalten bleiben. (Vgl. LEP 1.2.6)

Wilhermsdorf als Kleinzentrum im Sinne des LEP 2007 soll gem. LEP 2.1.6 darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Ein zentrales Anliegen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), ist unter anderem die Reduzierung des Flächenverbrauchs zum Zweck der nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (Vgl. Abschnitt 3 LEP).

Das LEP formuliert hierzu unter 3.2 als Ziel (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Weiterhin heißt es, dass die Versiegelung von Freiflächen soll möglichst gering gehalten werden. Als Grundsatz (G) ist deshalb im LEP formuliert, dass die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (vgl. (G) LEP 3.3). Weiter heißt es als Ziel (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (Vgl. LEP 3.3).

Weitergehend ist im LEP gem. dem Ziel 5.3.2 „Lage in der Gemeinde“ als Ziel (Z) die Vorgabe definiert, dass „die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte [...] an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen“ hat. Die Anpassung an dieses Ziel ist mit dem vorliegend überplanten Standort sichergestellt, die ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist am geplanten Standort hinreichend gewährleistet.

Von Relevanz ist weiterhin als Ziel (Z) gem. 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“, das durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Da mit den vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen lediglich die Nahversorgungssituation der Bevölkerung von Wilhermsdorf gesichert werden soll, ist notwendige Anpassung an das Ziel der Raumordnung gewährleistet.

#### Regionalplan (RP) Region Nürnberg

Wilhermsdorf ist lt. bestehendem RP als Kleinzentrum ausgewiesen. Zukünftig soll es den Status eines Grundzentrums erhalten. Gem. LEP wird Wilhermsdorf daher zukünftig als Grundzentrum behandelt. Der RP legt laut Ziel (Z) des Kapitels 2.2.2.1 fest, dass diese Orte entsprechend so gesichert und entwickelt werden sollen, dass sie die kleinzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen. Gemäß Grundsatz (G) aus Kapitel 2.2.2.2 des RP der Region Nürnberg soll in Wilhermsdorf auf eine stärkere Weiterentwicklung der Einzelhandelseinrichtungen hingewirkt werden. Hiermit soll insbesondere einer weiteren Benachteiligung nicht motorisierter Gruppen der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Der RP sieht für Wilhermsdorf lt. 3.4.7 vor, dass städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden. Es soll hierdurch die Siedlungseinheit Wilhermsdorf in ihrer Struktur erhalten und möglichst funktionsfähig bleiben. Neue Arbeitsplätze sollen möglichst in Wohnortnähe geschaffen werden. Bei der Siedlungsentwicklung und der Verkehrsentwicklung sollen die Belange der Bevölkerungsgruppen mit eingeschränkter Mobilität entsprechend berücksichtigt werden.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesplanung trägt der Markt Wilhermsdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“ Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesplanung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet

## **17. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen, Höhenschichtlinien und die bestehenden Bebauungen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern, vorgeschlagenen Bebauungen und Stellplätze, vorgeschlagene Wegeflächen (Gehwege) vorgesehene bauliche Anlagen im Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

## **18. Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 8b „Bahnhofstraße“ zur Errichtung eines Eiscafés im „Alten Bahnhof“ in der Fassung vom 24.01.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- der Vorhabens- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind:

- Entwurf zum Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz Bericht Nr. 1905/2509A vom 11.10.2019

Aufgestellt: Roßtal, den 08.11.2019  
Zuletzt geändert am 24.01.2020

Wilhermsdorf, den .....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Markt Wilhermsdorf**  
**Uwe Emmert**  
**Erster Bürgermeister**