

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 390 A MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SONDERGEBIET "KIBEK-TEPPICHHAUS" IN FÜRTH-STEINACH

Bamberg, den 11.07.2012



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99**

In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Fürth



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. BESTANDSBESCHREIBUNG

1.1 LAGE UND UMGEBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Fürth nördlich des Stadtteils Steinach bzw. östlich des Stadtteils Herboldshof und direkt östlich an die BAB A 73 angrenzend.

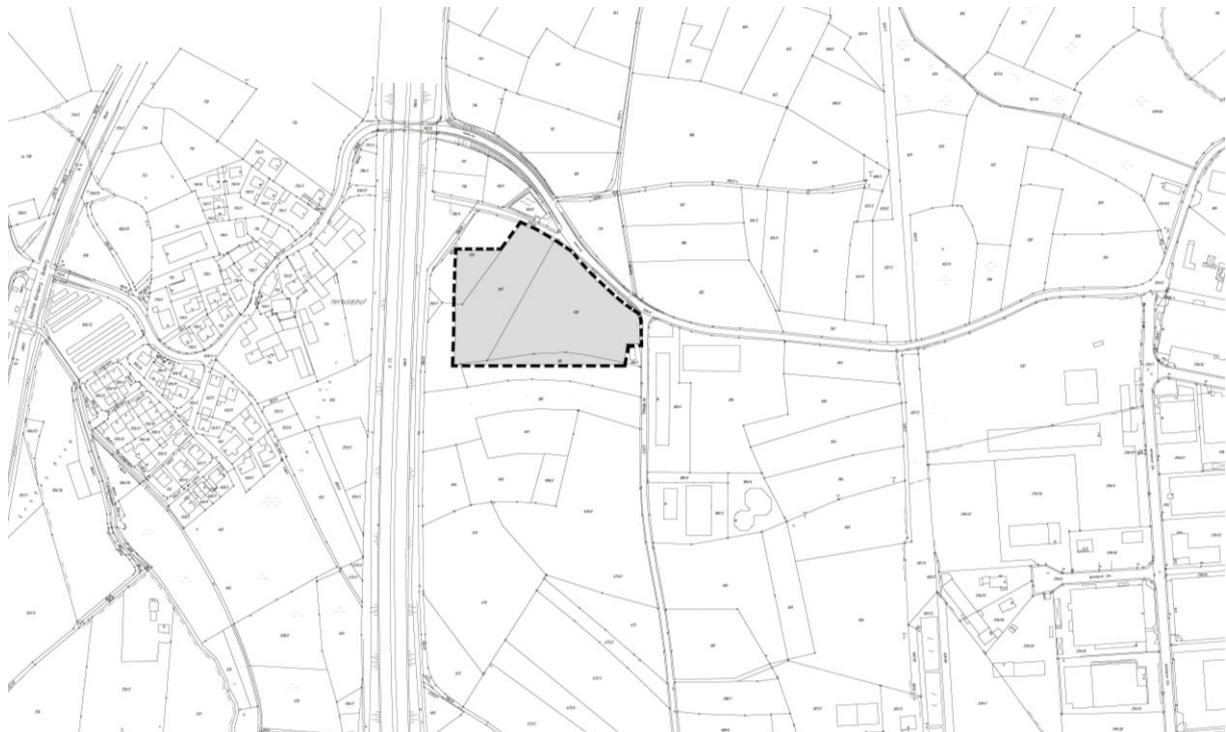
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Kreisstraße FÜS 4
- Im Osten durch die bisherige Straße am Mühlweg
- Im Süden durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 390
- Im Westen durch mögliche künftige Bahnanlagen.

Der genaue Umgriff des Bebauungsplanes ist dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke:

Fl.- Nrn. teilweise 800, 801, 849 und 850

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,84 ha.



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, die für die Errichtung des Kibek Teppichhaus – mit den notwendigen Flächen für Erschließung und Nebenanlagen – erforderlich sind.



1.2 GELÄNDEBESCHAFFENHEIT UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist nahezu eben und wird derzeit komplett für Landwirtschaft bzw. Erwerbsgartenbau genutzt. Am Ostrand liegen eine Ortsstraße und ein landwirtschaftliches Nebengebäude.



(c) Aerowest

Luftbild



1.3 VERKEHRSANBINDUNG

Die zentrale Erschließung findet über die neue Stellplatzanlage des Bebauungsplans 390 sowie den dazugehörigen Kreisverkehr statt. Es ist eine gemeinsame Stellplatzanlage mit dem südlichen Nachbargrundstück geplant (Bebauungsplan 390). Die Erschließungs- und Parkieranlagen sind durch Geh- und Fahrrechte verbunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt in ca. 500 m Entfernung durch die Bushaltestellen der Linien 173 und 174 bzw. den Bahnhof in Vach in einer Entfernung von ca. 1500 m.

1.4 FREILEITUNGEN

Entlang der Ortsstraße Am Mühlweg verläuft eine 20 kV Freileitung, die zu geringen Teilen das Plangebiet des Bebauungsplanes 390a betrifft und vor allem durch den südlich angrenzenden Bebauungsplan 390 berührt wird. Die Freileitung muss vor Beginn der Bauarbeiten auf Kosten der Bauherren umverlegt werden. Der neue Verlauf der Kabeltrasse ist erst noch zu planen.

Für die Firma Kibek wird eine abnehmereigene Kompakt-Trafostation (ca. 2,70 x 2,50 m) im rückwärtigen Bereich des Betriebshofes angeordnet. Seitens der infra Fürth GmbH wird ein Mittelspannungskabel in die Station eingeschleift.

1.5 SONSTIGE PLANERISCHE VORGABEN

Das Planungsgebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Knoblauchland. Es gilt die Verordnung der Stadt Fürth für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes vom 15. Juli 1993. Da das Plangebiet in der weiteren Schutzzone liegt, bedarf das Vorhaben einer Ausnahme nach § 4 der Verordnung. Von der Unteren Wasserrechtsbehörde der Stadt Fürth (Ordnungsamt mit Stellungnahme vom 25.02.11) ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes 390a die Ausnahmegenehmigung gemäß § 4 der Verordnung schriftlich erteilt.

Zu Bodenverunreinigungen wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das Bestandteil des Verfahrens ist. Diese "Umwelttechnischen Untersuchungen" der Firma Dekra Industrial GmbH aus Hannover vom 13.07.2011 kommt zu folgenden Ergebnissen bzw. Empfehlungen:

Die festgestellten Verunreinigungen des Bodens stellen keine Gefahren im bodenschutzrechtlichen Sinne für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser dar. Es besteht für die geplante Nutzungsänderung kein weiterer Handlungsbedarf.

Altlasten sind nicht bekannt bzw. wurden im Rahmen des Scoping Verfahrens nicht mitgeteilt.

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Konkrete Hinweise zum Vorkommen von Bodendenkmälern gibt es derzeit nicht; es ist aber mit dem Auffinden von



Bodendenkmälern zu rechnen. Es wird auf eine erforderliche Überprüfung bzw. die entsprechenden Aussagen in den "Textlichen Festsetzungen" hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Flächen nach BayNatSchG und BNatSchG.

Das Planvorhaben grenzt im Westen an die Planfeststellungsgrenze der 2. Planänderung des PFA 16 (Güterzugstrecke ABS Maßnahme Nürnberg – Ebensfeld) an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Stadt Fürth liegt in der Industrieregion Mittelfranken (7) und ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern Bestandteil des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg – Fürth – Erlangen sowie Mitglied der Metropolregion Nürnberg. Zusammen mit dem angrenzenden Stadt – Umland bildet dieses Oberzentrum den zweitgrößten Verdichtungsraum in Bayern. Entsprechend der landesplanerischen Einstufung übernimmt Fürth Versorgungsfunktion für das nähere und weitere Umland.

Auf Grund der Dimension des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um eine raumbedeutsame Maßnahme, die mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen ist. Die Firma Teppich Kibek GmbH hat demzufolge im Juni 2003 und im Dezember 2010 bei der Regierung von Mittelfranken die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens bzw. eine landesplanerische Überprüfung beantragt.

Die vorliegende landesplanerische Stellungnahme - Schreiben vom 16.02.2011 der Regierung von Mittelfranken - trifft dazu folgende Aussage: Für das Kernsortiment können maximal 8.800 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen, die weiteren innenstadtrelevanten Randsortimente sind auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Das Sondergebiet (gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Sortimenten: Teppiche, Teppich-Auslegware, Bodenbeläge, Werkzeuge, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Markisen, Rollos, Beleuchtungskörper, Möbel, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Pflanzengefäße. Die Gesamtverkaufsfläche im SO darf insgesamt 10.000 m² nicht überschreiten. Auf innenstadtrelevante Randsortimente dürfen max. 1.200 m² entfallen. Für die Aufteilung der Sortimente gilt die "Fürther Liste" gemäß Einzelhandelsgutachten der GfK Geo Marketing für ein integriertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth vom März 2010, Tabelle 14, nach dieser die Sortimente Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik und Kunstgewerbe zentrenrelevant sind.



2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den betroffenen Bereich als Sonderbaufläche mit der Spezifizierung "großflächiger Einzelhandel" dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. ANLASS UND ZIELE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 ANLASS DER AUFSTELLUNG

Die Firma F.S.M. Grundstücksgesellschaft Fürth mbH ist im Besitz der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beabsichtigt dort die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, nämlich die Errichtung eines Teppichhauses.

Der Vorhabensträger hat auf Grundlage entsprechender Untersuchungen und der Lagegunst festgestellt, dass sich der Standort für den Betrieb eines Teppichhauses besonders eignet. Von der Stadt Fürth wurden Standortalternativen geprüft; die Prüfung kam zum Ergebnis, dass keine geeigneten städtischen Flächen und auch keine "vorbereiteten" Flächen existieren. Zudem musste die Firma Kibek ihren Standort in Nürnberg wegen ungenügender Rahmenbedingungen (zu kleine Verkaufsfläche) schließen.

Für die beabsichtigte Nutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen; dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a erforderlich. Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Fürth gefasst und am 22.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 ZIELE DER AUFSTELLUNG

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 390a ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Ermöglichung einer den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werdenden Nutzung zu schaffen.

Dazu wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Spezifizierung "Teppichhaus" ausgewiesen. Die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB werden dabei besonders berücksichtigt. Weitere bzw. detaillierte Ausführungen dazu können den jeweiligen Kapiteln der Begründung entnommen werden.

4. UMWELTERHEBLICHKEIT / UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der Umweltbericht ist erstellt und als Verfahrensbestandteil beigefügt.



5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit als Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe – mit der Branchenspezifizierung Teppichhaus – ausgewiesen. Dies entspricht der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken.

Städtebaulich ist das Gebäude in die Fläche zwischen der Kreisstraße FÜS 4 und der Autobahn A 73 gesetzt und schließt so an die geplanten Gebäude und Stellplatzanlagen im Bebauungsplan Nr. 390 an. Die gewählte Gebäudestellung gewährleistet auch die Herstellung einer durchgehenden Stellplatzanlage für alle Ansiedlungen in diesem Bereich.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die geplante Sondergebietsfläche entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist ca. 1,84 ha groß. Innerhalb des Sondergebietes liegen Flächen mit Pflanzbindung; diese sind Teil der Baufläche bzw. des Baugrundstücks.

Bezogen auf die Grundfläche des Baukörpers errechnet sich zunächst eine Grundflächenzahl von 0,4. Unter Anrechnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten wird eine GRZ von 0,8 erreicht und festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet wird nach § 18 BauNVO über die Trauf- bzw. Attikahöhe über dem hierfür festgelegten Höhenbezugspunkt von 296,43 m ü NN definiert und mit maximal 20 m festgesetzt. In der Fläche der Nebenanlagen ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 40 m festgesetzt.

5.3 BAUWEISE

Im Geltungsbereich wird nach § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt und somit bestimmt, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung wird den bekannten Nutzungsansprüchen gerecht.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind von Baugrenzen umschlossen und ermöglichen eine funktionale und sinnvolle Anordnung der Gebäude. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Fluchttreppen, Vordächer) ist bis zu einem relativ – im Verhältnis zur gesamten Kubatur – geringem Maße von 6,0 m zulässig.

Innerhalb der Baugrenzen ist auch die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

5.5 STELLPLÄTZE

Die Anzahl der Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Die Stadt Fürth beabsichtigt mit der Erstellung des Bebauungsplanes 390a und dem direkt südlich angrenzenden Bebauungsplan 390 eine nahtlose Fortsetzung der Stellplatzanlage zu gewährleisten. Es wird so eine durchgehende, in der Gestaltung und Größe der Parkbuchten und gliedernden Grünflächen soweit möglich einheitliche und zusammen-



hängende Stellplatzanlage geschaffen, die ohne Barrieren für die Nutzer und Kunden bei-der Plangebiete zur Verfügung steht.

5.6 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Die Bauverbotszone von 40 m ab Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 73 ist im Plan als Hinweis aufgenommen und berührt den westlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Baubeschränkungszone von 100 m ist ebenfalls als Hinweis aufgenommen und reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5.7 GEBÄUDEGESTALTUNG

Im Plangebiet ist ein zentraler Baukörper, der auch eine Metallverkleidung erhalten darf, vorgesehen.

5.8 GRÜNORDNUNG

5.8.1 Gestaltungsmaßnahmen

Ziel der Grünordnung ist die gestalterische Einbindung der Baukörper und Parkplätze in das Landschafts- und Ortsbild sowie die Minderung der mit dem Vorhaben verbundenen stadtklimatischen Auswirkungen (großflächige Versiegelung).

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan textlich und teilweise zeichnerisch festgesetzt. Die textliche Festsetzung der zu pflanzenden Bäume (30 Stück) und anzulegenden Grünflächen (in qm, differenziert nach Pflanzbindung A und B) sichert die erforderliche Grünausstattung und bildet die Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Dennoch bleibt dem Vorhabensträger im Detail noch Gestaltungsspielraum. Die zeichnerische Festsetzung der Lage einzelner Pflanzbindungen konzentriert sich auf die städtebaulich wesentlichen Teilbereiche, v.a. an den Rändern des Geltungsbereichs im Übergang zur Landschaft.

Wesentliches Gestaltungselement sind Einzelbaumpflanzungen. Diese sind erforderlich, um eine dem Baukörper angemessene Grünmasse zu entwickeln (Höhe, Volumen) und einen wirksamen Beschattungseffekt der Parkplätze zu erzielen. Insgesamt sind mindestens 30 Einzelbäume zu pflanzen, zur Sicherung des dauerhaften Wucherfolgs sind die Standards der Stadt Fürth festgesetzt.

An den Grenzen des Baugebiets sind zur Einbindung in die freie Landschaft Pflanzgebote erforderlich. Nach Norden und Osten sind Pflanzgebote für Einzelbäume, nach Westen lineare Pflanzgebote für heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume festgesetzt (Pflanzbindung A). Im Bereich der Pflanzbindung A sind grundsätzlich standortheimische Gehölze zu pflanzen (1 Gehölz pro qm). Dies ist erforderlich, um eine bestmögliche Funktion der Pflanzungen für tierökologische Anforderungen zu erreichen. Die nicht bepflanzten Teile und Randflächen sind als artenreiche Gras-Krautsäume zu entwickeln: gelegentliche späte Mahd ohne Düngung.

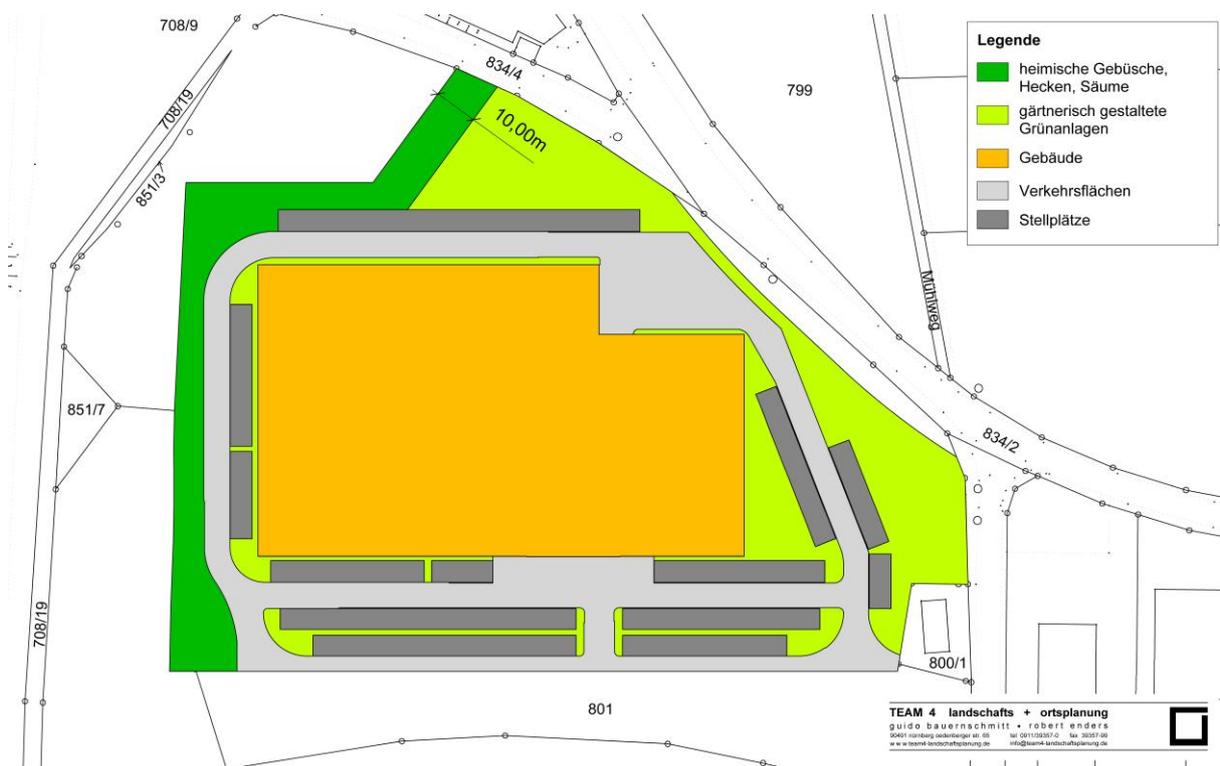
Die weitere Durchgrünung mit Bäumen ist erforderlich, um das Mikroklima zu beeinflussen und die Bauflächen gestalterisch aufzuwerten. Die Baumstandorte sind ebenso wie die Stellplätze noch nicht lagegenau festgelegt.



Zur Sicherung ausreichender Wuchsbedingungen sind Standards der Stadt Fürth festgesetzt.

Die übrigen Grünflächen (Pflanzbindung B) sind gärtnerisch zu gestalten, eine naturnahe Gestaltung wird angeregt (z.B. Magerwiesen statt Bodendeckern). Auch hier sollen einzelne Gehölzgruppen mit heimischen Arten eingestreut werden.

Das den Festsetzungen zugrundeliegende vorläufige Freiflächenkonzept ist in der folgenden Abbildung vereinfacht dargestellt. Es ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag zu konkretisieren.



Aufgrund der Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist zum Schutz des Grundwassers eine versickerungsfähige Ausführung der Stellplätze nicht möglich.

5.8.2 Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz muss für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Als Leitfaden zum Vollzug des Naturschutzrechtes hat die Stadt Fürth eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen am 22.10.2000 beschlossen, einschließlich von Richtlinien für die Bewertung von Eingriffen sowie für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung. Für den Bebauungsplan findet Anlage 2 mit einer Werteliste nach Biotop-/ Nutzungstypen Anwendung.

Durch die geplante Baufläche gehen Ackerflächen und Sonderkulturen sowie kleinflächig ruderales Gras-Krautfluren verloren (siehe Bestandsplan im Anhang).



Die Baufläche ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Bundesautobahn, Gewerbegebiet) erheblich vorbelastet. Es sind keine naturnahen Strukturen oder besondere Funktionen für den Biotopverbund, den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild vorhanden (vgl. Umweltbericht).

Bilanzierung des Ausgangszustands

In der nachfolgenden Tabelle wird der Ausgangszustand erfasst und bewertet:

Ziffer*	Biotop- /Nutzungstypen entspr. Satzung	Eingriffe im Planungsraum**	Eingriffs- fläche in m ²	ökologischer Wertfaktor	Wert- punkte
9.	Landwirtschaftlich genutzte Flächen				
9.13	Intensive genutzte Äcker	Acker	1.149	0,3	345
9.14	Intensiver Erwerbsgartenbau	Kürbisfeld	16.994	0,2	3.399
10.	Ruderalfluren und Brachen				
10.1	Unbewirtschaftete Feld- raine mit nährstofflie- bender Vegetation	Gras-/Krautflur und Ruderalflur östlich Kürbisfeld	254	0,4	102
	Eingriffsfläche Gesamt Verrechnungszahl				3.846

* Lt. Anlage 2 zur Kostenerstattungsbeitragssatzung der Stadt Fürth vom 22.10.2000; ** siehe Bestandsplan



Bilanzierung des Planungszustandes (Baugrundstück)

Ziffer *	Biotop- /Nutzungstypen entspr. Satzung	Ersatz im Eingriffsbereich	Fläche in m2	ökologischer Wertfaktor	Wertpunkte
1.	Bäume, Baumgruppen				
1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen	Laubbäume, 30 St. (lt. Pflanzgebot, im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen)	600 (20 m2/Baum)	0,8	480
2.	Gebüsche, Hecken, Säume				
2.4	Heimische, standortgerechte Gebüsche, Hecken, Säume	Pflanzbindung A und textliche Festsetzung 9.4 (im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen)	1.500	0,6	900
5.	Gärtnerische gepflegte Anlagen, Straßengrün				
5.3	Strukturarme Grünanlagen, Abstandsrünflächen	Pflanzbindung B und textliche Festsetzung 9.4 (im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen)	3.500	0,3	1.050
	Kompensationsfläche /Verrechnungszahl				2.430

Bilanz innerhalb des Baugrundstücks

Bilanz Eingriff / Ausgleich	Wertpunkte
Ausgangszustand / Eingriff	3.846
Planung / Ausgleich auf Baugrundstück	2.430
Defizit	-1.416



Externe Ausgleichsfläche zum Ausgleich des Defizits:

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird die Fl.Nr. 757 Gmkg. Herboldshof als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Fläche hat eine Größe von 3.835 qm.

Bestand:

Intensiv genutzte Ackerfläche ohne naturnahe Strukturen,

Entwicklungsziel:

Extensivgrünland, Brachstreifen, Streuobst-Baumreihe (siehe Maßnahmenplan auf dem Planblatt).

Das Entwicklungsziel berücksichtigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Demzufolge ist die Schaffung von Lebensräumen für Feldlerchen erforderlich. Durch entsprechende Biotopgestaltung wird die Ausgleichsfläche als Lebensraum für die Feldlerche optimiert. Die vorgesehene Maßnahmen (Extensivgrünland und Brachestreifen) wirken sich auch auf die umgebenden Ackerflächen aus, indem sie eine dichtere Besiedelung der Feldlerche durch kleinere Reviergrößen ermöglichen. Weiterhin werden durch Oberbodenabtrag im nordwestlichen Teil des Grundstücks mehrere flache mähbare Mulden geschaffen. Diese verbessern den Lebensraum für den Kiebitz.

Die Schaffung eines Streuobstbestandes ergänzt den Lebensraum und dient auch der Aufwertung des Landschaftsbildes.

Maßnahmen:

- Ansaat von artenreichem Magergrünland trockener Standorte (autochthones Saatgut), ggf. vorher Ausmagerung des Standorts (teilweiser Bodenabtrag oder 1 Jahr Getreideanbau ohne Düngung)
- Pflanzung von ca. 4 Obstbaum-Hochstämmen robuster Sorten

Pflege:

- jährliche 1-2malige Mahd von ca. 80 % der Fläche ab 15.6. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung
- Aussparen von ca. 20 % der Fläche von der jährlichen Mahd, Belassen als junge Wiesenbrache
- regelmäßiger Baumschnitt der Obstbäume

Bilanzierung der externen Ausgleichsmaßnahme

Gem. Anlage 2 zur Kostenerstattungsbeitragsatzung der Stadt Fürth vom 22.10.2000 wird die Fläche als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese (Punkt 4.1 der Anlage 2) eingestuft. Der Wertfaktor für die Neuanlage liegt bei 0,6. Der Ausgangszustand ist Erwerbsgartenbau (Kürbisfeld), Wertfaktor 0,2. Die Aufwertung erfolgt um den Wertfaktor 0,4-

Entsprechend ergibt sich folgende Punktzahl für die externe Ausgleichsfläche:
 $3.835 \text{ qm} \times 0,4 = \mathbf{1.534 \text{ Wertpunkte}}$



Gesamtbilanz

Bilanz Eingriff / Ausgleich	Wertpunkte	
Ausgangszustand / Eingriff	- 3.846	
Planung / Ausgleich auf Baugrundstück		2.430
Externe Ausgleichsfläche		1.534
Endzustand / Ausgleich		3.964
Bilanz	+ 118	

Es ergibt sich ein Überschuss von 118 Wertpunkten. Zusätzlich erfolgt die nicht quantifizierte Schaffung von Zauneidechsenhabitaten. Der Eingriff durch die Bebauung ist damit vollständig ausgeglichen.

Ein gewisser Überschuss ist erforderlich, um nicht quantifizierte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Auffüllung und den Pylon auszugleichen.

5.8.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zum Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt mit folgendem Ergebnis:

„Die geplante Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 390 A, Stadt Fürth, führt zur Überbauung von Ackerflächen.

a) SaP-relevante Pflanzen- oder Tierarten (Arten der FFH-Richtlinie, Anhang IV) konnten auf der Bebauungsplanfläche im Frühjahr und Frühsommer 2011 nicht nachgewiesen werden.

b) Durch die Baumaßnahme und die damit verbundene Versiegelung werden europäische Vogelarten wie die Feldlerche betroffen sein, da Fortpflanzungsstätten im Sinne des Artenschutzes beschädigt oder zerstört werden und permanent verloren gehen (mindestens 3 Reviere; Status als wahrscheinlicher Brutvogel).

Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist östlich der Planungsfläche (jetzt leer stehendes Betriebsgelände) und westlich und nordwestlich der Planungsfläche an der Autobahnböschung möglich, beide Bereiche sind jedoch außerhalb des Geltungsbereichs von B-Plan 390A.

Wenn die Baumaßnahmen sowie die vorbereitende Beräumung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Boden-brütenden Vogelarten durchgeführt wird, sind saP-relevante „Fortpflanzungsstätten“ von Vogelarten dieser ökologischen Gruppe im Sinne des speziellen Artenschutzes nicht betroffen und das Schädigungsverbot nicht einschlägig. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für Vogelarten dieser ökologischen Gruppe sind dann nicht zu befürchten. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind – bei Durchführung der Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten – dann nicht einschlägig.

Kompensationsmaßnahmen für den permanenten Lebensraum-Verlust sind für die Feldlerche durchzuführen. Diese können nur außerhalb der Planungsfläche durchgeführt werden, da die Fläche selbst dauerhaft beansprucht wird (Bebauung, Teil-Versiegelung). Die Ausgleichsmaßnahmen sind als CEF-Maßnahmen festzulegen und umzusetzen, d.h. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die vor dem Eingriff wirksam werden.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG liegt dann nicht vor, wenn die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zu neuem Lebensraum von Feldlerchen führt, so dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten als Lebensraum im räumlichen Zusammenhang (d.h. Stadtgebiet oder Naturraum) weiterhin erfüllt wird. Bei der Planung wurden, unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen im Grünordnungsplan



bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben und der geplanten teilweisen Bebauung bei Durchführung von kompensatorischen Maßnahmen für die Feldlerche daher nicht entgegen.“

Die Gestaltung der externen Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 757 Gmkg. Herboldshof ist als CEF-Maßnahme für die Feldlerche festgesetzt (Extensivgrünland mit Brachstreifen). Feldlerchen führen die Nahrungssuche in ihren Brutrevieren, aber auch außerhalb durch. Die geringsten Nestabstände sind ca. 40 m. Als Neststandort werden Saumbiotope und Randstreifen häufig verwendet (Bauer H.-G., Bezzel, E. & Fiedler, W. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas – alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. 2. Aufl., Bd. 1: Nonpasseriformes, Bd. 2: Passeriformes, Bd. 3 Literatur und Anhang. Aula-Verlag, Wiebelsheim). Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche hat eine Randlänge von ca. 270 m, d.h. auf dieser Länge könnten theoretisch 6 Feldlerchen-Neststandorte unterzubringen sein. Insofern ist die Eignung der Fläche gegeben.

Im Nachtrag zur saP wurde auf Forderung der Naturschutzbehörde eine Ausarbeitung zum Kiebitz ergänzt:

„Der Kiebitz konnte auf der Fläche 2011 nicht als Brutvogel nachgewiesen werden. Im Umfeld kommen Kiebitze als Brutvögel vor, und wurden bei der saP südlich (für B-Plan Nr. 390, Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, 2008) für das Planungsgebiet als potenzielle Brutvögel angenommen, so dass die Bebauungsplanfläche 390a im Rahmen dieser Alternativbetrachtung als potenzielles Brutgebiet angenommen wird. Der potenzielle Bestand wird mit 1 Revier als lokale Population angenommen.

Geht man im Rahmen dieser Alternativbetrachtung von einem Bestand des Kiebitz aus, so sind für diese Vogelart die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Nist- bzw. Brutstätten) erfüllt. Die hieraus folgenden Ergänzungen beziehen sich auf das Kapitel „Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie“:

Wenn der Kiebitz als potenzieller Brutvogel (1 Revier) angenommen wird, aufgrund der Vorkommen im Umfeld und bei unmittelbar benachbarten saP-relevanten Projekten (B-Plan Nr. 390, Einrichtungszentrum Fürth-Steinach, 2008)), dann ergeben sich hieraus erforderliche Maßnahmen (CEF- und Konfliktvermeidende Maßnahmen).

Mögliche Gestaltungsmaßnahmen für den Kiebitz sind die Schaffung von mehreren, kleinen flachen Mulden (durch flaches Abschieben des Oberbodens). Die Mulden sollen auch weiterhin als extensives Grünland bewirtschaftbar sein. Hierdurch entstehen frische bis feuchte Senken, die im Frühjahr das Wasser länger halten, und für den Kiebitz attraktiv sind (Förderung Nahrungsfläche und Brutvorkommen).

Vorgeschlagene Lage ist das Nordwest-Eck der Ausgleichsfläche 757.“

Die entsprechende Maßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt und ist vor Baubeginn umzusetzen.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben und der geplanten Bebauung bei Durchführung von kompensatorischen Maßnahmen daher nicht entgegen.



5.9 AUSFÜHRUNGSSTANDARDS FÜR BAUMPFLANZUNGEN

Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Ausschreibung und Bauleitung zu beachten.

5.10 IMMISSIONSSCHUTZ

Es liegt eine "Schalltechnische Untersuchung" des Büro für Städtebau und Bauleitplanung aus Bamberg vom 22. Juni 2012 vor, die Bestandteil des Verfahrens ist. In die Berechnungen wurden mittlerweile auch die geplanten haustechnischen Anlagen des Teppichhauses integriert. Das Gutachten weist nach, dass in allen angrenzenden Stadtteilen der Stadt Fürth die verwendeten, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwertanteile tags und nachts eingehalten und unterschritten werden. Auch bei einer Betrachtung der gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden Einzelereignisse (z. B. beschleunigte Abfahrt LKW) sind keinerlei lärmtechnische Probleme zu erwarten.

Wegen der im Westen des Plangebietes angrenzenden Bahntrasse (Ausbaustrecke Nürnberg – Ebensfeld) können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schallemissionen und Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden. Die DB Netz AG ist von allen Forderungen, die sich aus dem Bau und Betrieb der geplanten Eisenbahnstrecke auf dieser ergeben könnten, freigestellt.

5.11 ERSCHLIESSUNG

Die geplante Erschließung erfolgt über den Parkplatz des südlich geplanten Möbelhauses. Die Zufahrt (auch für den Lieferverkehr) ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Das geplante Gebäude erhält eine Feuerwehrumfahrt.

Aufgestellt: Bamberg / Nürnberg, 11.07.2012

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR

Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593

e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

