

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		Träger öffentlicher Belange	Äußerungen und Einwendungen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag
D	13	E.ON Netz Luitpoldstr. 51 96052 Bamberg	<p>Die Ausgleichsfläche A3 wird von einer Freileitung überspannt. Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 24,00 m beiderseits der Leitungssachse. Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Masten und Leiterseilen einzuhalten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Wuchshöhe von Gehölzen zu begrenzen. In diesem Bereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Dieses ist mit uns abzustimmen. Grundsätzlich darf in der Baubeschränkungszone weder Erdaushub gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind jedoch solche Geländeniveauveränderungen unvermeidbar, so ist in jedem Falle unsere vorherige Zustimmung erforderlich.</p> <p><b>Mastnahbereich</b> Im 10 m Radius um den Mast 25, gemessen ab Fundamentaußenkante, dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden. Diese könnten die Standsicherheit des Mastes gefährden. Die Zufahrt zum Mast muss weiterhin möglich sein. Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen: Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspan-</p>	<p>Die Maßnahmen in der Ausgleichsfläche A3 wurden bereits vor einiger Zeit im Rahmen des Ökokontos durchgeführt. Durch den Bebauungsplan ist hier nichts mehr veranlasst. Die Maßnahme bzw. die Ökopunkte werden lediglich dem Bebauungsplan zugeordnet.</p> <p>Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

			<p>nungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.</p>	
G	21	Eisenbahn-Bundesamt Eilgutstraße 2 90443 Nürnberg	<p>Es muss sichergestellt sein, dass die Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb auf der benachbarten Bahnlinie Fürth - Würzburg weder stört noch behindert.</p> <p>Es muss mindestens sichergestellt sein, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird,</li> <li>- Bepflanzungen nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der DB AG stattfinden (u.a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m),</li> <li>- Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen,</li> <li>- Leuchtwerbbeanlagen nur so angebracht werden dürfen, dass sie den Bahnbetrieb nicht beeinträchtigen können.</li> </ul>	<p>Eine Beeinträchtigung der Entwässerung des Bahnkörpers ist nicht zu erkennen. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich in einem Abstand von ca. 15m von der Gleisachse. Somit ist der Einwand berücksichtigt.</p> <p>Nachdem es sich bei den an den Bahnkörper angrenzenden Flächen die als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind um städtische Flächen handelt wird der Hinweis an das Grünflächenamt der Stadt Fürth zur Beachtung weitergegeben.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Art. § 3 Abs.1 der Bayerischen Bauordnung sind Anlagen „so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung ....nicht gefährdet werden.“: Somit sind auf dieser Rechtsgrundlage Werbeanlagen die</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

				den Bahnverkehr beeinträchtigen unzulässig.  Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.
G	23	Deutsche Telekom Netz- produktion GmbH Nürnberg	<p>Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 29.06.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>"Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt."</p> <p>Inhalt des Schreibens vom 29.06.2012:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Leitungen notwendig. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter in diesem Bereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Die Änderung im Schreiben der Telekom stellt keinen bebauungsplanrelevanten Einwand dar.</p> <p>Somit wird der Einwand der Telekom nicht berücksichtigt.</p> <p>Da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt Fürth befindet und alle öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt errichtet werden, werden die Anregungen zur Beachtung an die zuständigen Dienststellen weitergegeben.</p> <p>Somit sind die Einwände der Telekom berücksichtigt.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

			<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind Leitungszonen (Breite ca. 0,3 m) für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau und die Unterhaltung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p>	
S	71	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürth (BUND)	<p>1. Die geplante Bebauung stellt einen schmerzlichen Verlust an freier Landschaft und von natürlichen Lebensräumen der freien Feldflur im Stadtgebiet dar. Daher sind zur Nutzung der vorgesehenen Bauflächen und zur Vermeidung eines darüber hinausgehenden Bauflächenbedarfs flächensparende Bauweisen verbindlich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen, z.B. mehr als eingeschossige Bauweise.</p> <p>2. Wir weisen darauf hin, dass die großenteils geplante Nutzung für Logistik-Zwecke in der Regel zu extrem hohem Flächenverbrauch bei vergleichsweise wenigen Arbeitsplätzen mit sich bringt. Dies ist an diesem Standort sehr kritisch zu sehen, da er teilweise sogar noch durch öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn Hardhöhe: Gehzeit 10 Minuten) angebunden ist bzw. mit wenig Aufwand besser angebunden werden könnte. Somit ist die bislang vorgesehene Nutzung für diese</p>	<p>Um eine möglichst hohe Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke zu ermöglichen wird das gem. BauGB maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Baufläche festgesetzt (Grundflächenzahl 0,8). Des Weiteren wird eine zulässige Traufhöhe von bis zu 16,00 m im Bebauungsplan festgesetzt. Die zwingende Festsetzung von Geschossen ist in einem Gewerbegebiet nicht zielführend, da die meisten Gewerbebetriebe Gebäude in Form von Hallen mit hohen Geschossen errichten und z. B. im Bereich der Logistik auf Grund der heutigen Lagertechnik (Hochregale) keine Zwischendecken mehr benötigt werden. Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest in dem auch Logistiknutzungen allgemein zulässig sind. Über die Festsetzungen eines Bebauungsplanes ist die Steuerung der anzusiedelnden Anzahl der Arbeitsplätze nicht möglich. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ohne die Zulässigkeit von Lagerflächen ist nicht zielführend, da es kaum einen Gewerbebetrieb gibt der ohne entsprechende Lagerhaltung auskommt.</p>

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		<p>günstig zur Stadt gelegene Fläche alles andere als überzeugend und droht, weiteren Landschaftsverbrauch anzuheizen.</p> <p>3. Zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die folgenden Maßnahmen verpflichtend und vollständig in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, insbesondere</p> <p>a) die verbindliche Erhaltung der randlichen Hecken,</p> <p>b) die Anlage mind. 10 Meter breiter Wiesenstreifen entlang der bestehenden Hecken und Sicherung durch den verpflichtenden Bau von Zäunen am Rand der Gewerbegrundstücke, zur Nachvollziehbarkeit dieser Planung sind die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen am Rand des Gewerbegebiets im Plan an mehreren geeigneten Stellen in ihrer Breite zu bemaßen,</p> <p>c) die unbedingt erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Gewährleistung des Artenschutzes (siehe 3.2 der naturschutzfachlichen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung),</p> <p>d) die unbedingt erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (siehe Anlage 1)</p>	<p>Somit kann der Hinweis nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Hecke ist als zu erhaltend im B-Plan festgesetzt</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Der Wiesenstreifen ist im maßhaltigen Bebauungsplan als solcher (öffentliche Grünfläche) festgesetzt und somit fixiert; eine Bemaßung ist somit nicht notwendig. Die Errichtung der geforderten Zaunanlage wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Zur Berücksichtigung des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden CEF-Maßnahmen entsprechend der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) umgesetzt. Die entsprechenden CEF-Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. von vertraglichen Vereinbarungen.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		<p>e) den Einsatz von Leuchtmitteln mit möglichst geringer Auswirkung auf die Tierwelt und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß,</p> <p>f) die Verpflichtung zum Bau wasser- und luftdurchlässiger Stellplätze,</p> <p>g) die in der Landschaft wirksame und naturverfügbare Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers. Der BUND Naturschutz weist darauf hin, dass ohne eine verbindliche Festsetzung dieser Maßnahmen der Eindruck entsteht, dass die Stadt Fürth den Boden dafür bereiten will, erneut und zum wiederholten Male umweltschützende Maßnahmen in Bebauungsplänen durch spätere Änderungen und Befreiungen nachträglich auszuhebeln. Eine solche Vorgehensweise lehnt der Bund Naturschutz entschieden ab.</p> <p>4. Die Wirksamkeit dieser umweltschützenden Festsetzungen ist durch eine regelmäßige Überprüfung (Monitoring nach § 4c des Baugesetzbuches) alle 5 Jahre nachzuweisen.</p> <p>5. Entlang des Randes der vorhandenen Wohnbebauung hält der Bund Naturschutz die verbindliche Festsetzung eines breiten, naturnah gestalteten Grünzugs für zwingend erforderlich. Ein solcher würde nicht nur eine notwendige Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe darstellen und eine Voraussetzung für deren dauerhafte Verträglichkeit schaffen (Lärmschutz) Zu-</p>	<p>Entsprechende Leuchtmittel werden zur Straßenbeleuchtung zum Einsatz kommen.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Über die Entwässerungssatzung ist die Pflicht der Versickerung des Oberflächenwassers geregelt. Somit ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig.</p> <p>Somit ist der Hinweis bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Durchführung des Monitorings ist Bestandteil der Begründung.</p> <p>Somit ist der Hinweis berücksichtigt.</p> <p>Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung ist hier eine öffentliche Grünfläche mit einem Lärmschutzwall festgesetzt. Dieser sowie die Lärmschutzwand sollen begrünt werden. Durch die Lärmschutzmaßnahme werden unter Berücksichtigung des Schallschutzgutachtens die gesunden Wohnverhältnisse im Wohngebiet Hardhöhe gewährleis-</p>
--	--	---	---

**VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 433 „Gewerbepark Hardhöhe“  
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BauGB (Einwendungen Träger öffentlicher Belange)**

		<p>dem würde er auch der bisherigen Bedeutung dieses Bereichs für die Naherholung und die Naturerfahrung im Stadtteil Hardhöhe gerecht werden und ein durch das geplante Vorhaben drohendes, entsprechendes Defizit vermeiden.</p> <p>6. Der BUND Naturschutz ist der Auffassung, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht wirklich kompensiert werden können. Dennoch sind nach Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sämtliche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzte Flächen an das Ökoflächenkataster zu übermitteln. Der BUND Naturschutz fordert daher, diese Übermittlung und ihre Aufnahme als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan.</p>	<p>tet.</p> <p>Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt</p> <p>Gem. der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird der Eingriff kompensiert. Die Ausgleichsflächen werden wie im Art. 9 des Bayerischen Naturschutzgesetzes geregelt an das Ökoflächenkataster übermittelt. Eine eigenständige Festsetzung im Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig.</p> <p>Somit ist der Hinweis teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	--	--