

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Einzelabwägung

Bebauungsplan Nr. 387 „Schönblick“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligter: Telefonica (16.10.18); verspäteter Eingang zur Trägerbeteiligung

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
G 24	- durch das Plangebiet führen drei Richtfunkverbindungen hindurch - Zwei Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 44m und 74 m über Grund - Eine Richtfunkverbindung befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 45m und 75 m über Grund Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen (horizontal mindestens +/- 30 m und vertikal min +/- 15m einzuhalten.	Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich aus den Festsetzungen im B-Plan zur Geschossigkeit. Daraus ergibt sich keine Betroffenheit der Richtfunkverbindungen der Fa. Telefonica, sodass auf entsprechende Festsetzungen verzichtet werden kann. Dem Hinweis wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Beteiligter: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (19.12.18)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
I 35	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht werden hinsichtlich der geplanten Hauptmaßnahme keine Einwendungen erhoben. Die neu unter der Bezeichnung A 5 in die Planung als Alternative aufgenommene Ausgleichsfläche wird aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt. Bereits in der Stellungnahme des Amtes vom 31.7.2013 wurde darauf hingewiesen, dass der Verlust an landwirtschaftlichen Anbauflächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden soll. Die für ökologischen Ausgleich vorgesehene Alternativfläche Flst. Nr. 781 Tfl. ist hervorragendes Ackerland und hat im Vergleich zu anderen Nutzflächen überdurchschnittliche Bodenbonität (IS 48-Reichsbodenschätzung), ist eben, arrondiert und wegemäßig gut erschlossen. Eine Ausweisung der o. g. Ackerfläche als Ausgleichsfläche steht aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht im Widerspruch zum Bundesnaturschutzgesetz. Die Fläche sollte aufgrund der überdurchschnittlichen Ertragskraft weiterhin zur Erzeugung regionaler Lebensmittel oder zur Gewinnung regionaler Energiepflanzen zur Verfügung stehen. Nach § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, mit dem Ziel, dass wertvolle Acker- und Dauergrünlandflächen für andere Nutzungen nur dann in Anspruch genommen werden dürfen, wenn es keine Alternativen gibt.	Unter Hauptmaßnahme" werden offensichtlich nur die geplanten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verstanden. Dies wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 387 sind zwangsläufig Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich von Eingriffen in der Abwägung zu berücksichtigen. § 15 Abs. 3 BNatSchG stellt vom Grundsatz her kein Verbot der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, sondern enthält lediglich ein Rücksichtnahmegebot und eine Verpflichtung zur Alternativenprüfung. Darüber hinaus obliegt § 15 Abs. 3 BNatSchG dem bauleitplanerischen Abwägungsermessen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Es handelt bei der durch Bauland und Ausgleich beanspruchten Fläche um ein und dasselbe landwirtschaftliche Grundstück Fl. Nr. 781 Gern. Vach.

Beteiligter: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (19.12.18) -2-

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
I 35		Während der westliche Teil des Grundstücks circa 15.000 m² zu Bauland entwickelt werden soll, kann auf der daran anschließenden Grundstücksteilfläche auf circa 8.000 m² der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft in unmittelbarem räumlich-funktionalen Zusammenhang hergestellt werden. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Umwandlung des Ackers zu einer extensiv nutzbaren Streuobst- wiese, bestehend aus Grünland -ohne Düngung, maximal zweischürig und gebietstypischen (autochthonen) Obstgehölzen vorgesehen. Die Flächengröße der Ausgleichsmaßnahme bleibt auf den sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergebenden notwendigen Umfang beschränkt. Die für den Ausgleich vorgesehene derzeitige Ackerfläche liegt weitestgehend innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Regnitz und ist ferner bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) betroffen. Darüber hinaus ist die Fläche Teil des Landschaftsschutzgebietes Rednitz-, Pegnitz- und Regnitztalsystem". Aus Gründen des Auen- und Hochwasserschutzes ist in den überflutbaren Flussauen grundsätzlich eine Extensivierung der Landnutzung anzustreben. Durch die Umwandlung von Acker in Dauergrünland können Bodenerosionen bei Überflutungen sowie Einträge von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus ackerbaulichen Nutzungen vermieden werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Beteiligter: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (19.12.18) -3-

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
I 35		Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet Zenn" und dem geschützten Landschaftsbestandteil „Bremerstaller Weiher“ (LBF 2) sind auch Maßnahmen zum Schutz der mit diesen in Kontakt stehenden Flächen von Bedeutung. Dies entspricht den Ziel-setzungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) der Stadt Fürth zur ökologischen Verbesserung der Talräume. Die hohe bzw. im lokalen Vergleich überdurchschnittliche Bodengüte der Auenböden ist standorttypisch, bedeutet aber nicht, dass diese vor allem ackerbaulich genutzt werden sollen. Vielmehr verpflichtet die naturräumliche Lage derartiger Flächen dazu, deren vorrangigen Bedeutung für den Auen-, Gewässer- und Hochwasserschutz gerecht zu werden. Die Umwandlung des Ackers zu einer standortverträglicheren Grünlandnutzung ist daher geradezu geboten. Darüber hinaus erfüllt die Ausgleichsmaßnahme gleichzeitig den Zweck zur Siedlungsrandeingrünung und ist daher auch in stadtgestalterischer, wie landschaftsästhetischer Hinsicht erforderlich. Die vorgelagerte Obstbaumwiese vermag den neu entstehenden Siedlungsrand in die Ortsbildprägende Landschaftskulisse des Talraumes als gliedernde Grünzäsur einzubinden und ist daher auch i. S. d. Eingriffskompensation nach § 15 Abs. 2 BNatSchG dazu geeignet, das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Eine standörtliche Alternativenprüfung ist aus diesem Grund nicht zweckdienlich und daher entbehrlich. Zudem kann durch die flächensparende Multifunktionalität von Eingrünung und Ausgleich vor Ort die Inanspruchnahme weiterer, planexterner Ausgleichsflächen im Stadtgebiet vermieden werden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Beteiligter: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth (19.12.18) -4-

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
I 35		Zudem kann durch die flächensparende Multifunktionalität von Eingrünung und Ausgleich vor Ort die Inanspruchnahme weiterer, planexterner Ausgleichsflächen im Stadtgebiet vermieden werden. Ein Widerspruch zu § 15 Abs. 3 BNatSchG ist im Hinblick auf die naturräumliche Lage in der Talaue und deren besonderen Schutzbedürftigkeit nicht gegeben. Abgesehen hiervon sind agrarstrukturelle Belange dahingehend berücksichtigt, dass besonders geeignete Böden (i. S. d. überdurchschnittlichen Bodengüte) nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden, als auch eine landwirtschaftliche Nutzung als Obstwiese/Grünland weiterhin möglich ist. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB
Bebauungsplan 387 „Schönblick“

Beteiligter: Stadtjugendring (08.01.19)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
O 54	Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, sind leider keine Spielflächen für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Wir bitten Sie dies bei den weiteren Planungen zu überdenken. Da im vorliegenden Bebauungsplan keine Spielflächen berücksichtigt wurden, ist es zwingend notwendig bei der Erschließung darauf zu achten, dass gesicherte Fußgängerüberwege über die Vacher Straße installiert werden. Gerade für Kinder und Jugendliche, die den Spiel- und Bolzplatz (Quittenweg, Ecke Rothenburger Weg) besuchen möchten, stellt ein ungesicherter Übergang ein erhebliches Gefahrenpotential dar.	Das Stadtplanungsamt, Abteilung Verkehrsplanung bereitet bereits die Planung für eine zunächst provisorische Querungshilfe über die Vacher Straße vor. Weiterhin wird diese Forderung bei der Neugestaltung der Vacher Straße dauerhaft berücksichtigt. Somit ist der Hinweis des Stadtjugendringes berücksichtigt.

Beteiligter: (1) BUND Naturschutz in Bayern (09.10.18)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 73	Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungsplans lehnt der BUND Naturschutz eine Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 783/7 als Baufläche entschieden ab, da sie aus dem vorgesehenen Siedlungsrand deutlich herausragen würde und als Bezugsfall für weitergehende Bauanträge benachbarter Grundstückseigentümer herangezogen werden könnte. Der BUND Naturschutz sieht damit die Erhaltung und den Schutz des Regnitztalgrunds in diesem Randbereich in Gefahr. Durch eine Bebauung dieses Grundstücks Fakten würden geschaffen, die den Landschaftsschutz in diesem Talrandbereich auf längere Sicht in Frage stellen können. Der BUND Naturschutz fordert daher die Stadt Fürth auf, das Grundstück Fl. Nr. 783/7 aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und damit an diesem sensiblen Rand der Regnitztalaue eine nachvollziehbare und unangreifbare Ausformung dieses Siedlungsrandes und damit eine dauerhafte Erhaltung des dortigen Landschaftsschutzgebiets zu gewährleisten.	Zu dem Grundstück ist festzustellen, dass dieses im Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Wohnbaufläche dargestellt ist. Ein Bezugsfall für benachbarte Grundstückseigentümer ist schon deshalb auszuschließen, da alle angrenzenden Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet liegen und somit für eine Bebauung nicht in Frage kommen.

Beteiligter: (2) BUND Naturschutz in Bayern (09.10.18)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 73	Sollte die Stadt Fürth an der Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 783/7 in den Bebauungsplan festhalten, so wäre dies eindeutig ein Schritt in den baulichen Außenbereich. Dann sind die Auswirkungen der Planung auf die Regnitz-Talaue, die eine besondere Bedeutung als überregionale Grünachse besitzt, genau zu untersuchen. Außerdem gehört der diesem Grundstück unmittelbar benachbarte Bereich der Zenn als FFH-Gebiet zum europäischen Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Der BUND Naturschutz fordert daher einen Nachweis, dass die dort geltenden Schutzbestimmungen und das Verschlechterungsverbot in diesem Fall eingehalten werden. Die Regnitztalaue besitzt besondere Bedeutung als Nahrungsraum für die Weißstörche des Vacher Storchhorstes. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Bestand sind fachgerecht zu untersuchen.	Das genannte Grundstück befindet sich laut FNP innerhalb der Wohnbaufläche und laut Aufstellungsbeschluss vom 18.05.1983 innerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren liegt die bebaubare Fläche auf einem erhöhten Bereich und befindet sich somit über dem eigentlichen Talgrund. Eine Herausnahme dieses Grundstückes würde zu einer unbeabsichtigten Härte für den Grundstückseigentümer führen. Die Auswirkungen auf NATURA 2000 bzw. FFH Gebiete, hier „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ wurden im Umweltbericht (ab S.20) beurteilt. Da im Geltungsbereich weder FFH-Lebensraumtypen vorkommen, noch standörtlich ein besonderes Potential vorhanden ist und aufgrund der Art des Vorhabens (nur Wohnbebauung), werden keine unmittelbaren und auch keine mittelbaren Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung gesehen. Es wurden Erhebungen zu den planungsrelevanten Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt, Auswirkungen auf außerhalb brütende Vogelarten oder auf die Nutzung von Nahrungshabitaten (z.B. Weißstorch in der Regnitztaue) konnten verneint werden.

Beteiligter: (3) BUND Naturschutz in Bayern (09.10.18)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 73	Der geplante Bebauungsplan Bereich grenzt in der Regnitztalaue unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. In der zugehörigen Verordnung ist auch das Landschaftsbild ein wichtiges Schutzziel. Die Ausdehnung der Bepflanzung nach Osten in die Talaue hinein widerspricht jedoch dem Schutzziel des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP), wonach der Talgrund als Nahrungsraum für den Weißstorch erhalten werden soll. Die möglichen Auswirkungen der Planung einschl. dieser Bepflanzung auf die Eignung des Talgrundes als Nahrungsraum für den Weißstorch sind daher fachgerecht zu untersuchen. Das Grundgerüst für die erforderliche Durchgrünung des geplanten Baugebiets ist auf öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Im letzteren Fall ist die Begrünung im Rahmen einer vertraglichen Regelung verbindlich zu sichern.	Die Ausgleichsmaßnahme wird in den Geltungsbereich integriert und übernimmt die Aufgabe der Ortsrandeingrünung. Grundsätzlich stellt die Ortsrandeingrünung in der dargestellten Form eine Verbesserung als Nahrungsraum dar, verglichen mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die saP bzw. der Umweltbericht stellt fest, dass der Weißstorch nur weiter südlich in der Regnitzaue oder beim Überflug festgestellt werden. Für andere Vogelarten stellt die extensive Nutzung der Ausgleichsfläche in jedem Fall eine Erweiterung des Nahrungsraumes dar. Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, wird eine vergleichsweise dichte Bebauung oberhalb der Hangkante favorisiert. Die private Durchgrünung wird ergänzt durch die Ausgleichsmaßnahme im Landschaftsschutzgebiet, welche die Funktion der Ortsrandeingrünung übernimmt und die Ziele des Landschaftsschutzgebietes umsetzt. Nachdem es sich bei dem Bebauungsplan im betreffenden Bereich um einen Angebotsbebauungsplan handelt ist eine Vertragliche Bindung nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln jedoch eine ausreichende Bindungswirkung.

Beteiligter: (4) BUND Naturschutz in Bayern (09.10.18)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 73	Auf geplanten Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung verbindlich festzulegen. Diese schützt die Dachhaut vor extremen Witterungseinflüssen, leistet einen Beitrag zur Klimatisierung des Gebäudes und zur Rückhaltung von Regenwasser und bietet Nahrung und einen Lebensraum für blütenbesuchende Insekten wie Bienen und Hummeln. Angesichts des fortgeschrittenen Insektensterbens sollte es keiner Diskussionen mehr bedürfen, eine solche einfache und erprobte Maßnahme standardmäßig festzusetzen. Als Maßnahmen für den Klimaschutz sind im Bebauungsplan regenerative und ressourcenschonende Heizungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung) vorzusehen. Für die Außenbeleuchtung ist zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Insekten im Hinblick auf die Lichtstärke nur das Mindestmaß vorzusehen. Als schonendste Form der Außenbeleuchtung ist im Hinblick auf zahlreiche betroffene Insektenarten LED-Beleuchtung verbindlich festzusetzen, wobei der Abstrahlwinkel nur nach unten zu richten ist.	Im B-Plan sind aus Gründen der Anpassung an das Ortsbild für die Hauptgebäude Zelt und Satteldächer festgesetzt. Bei den zurückgesetzten Geschossen handelt es sich im Wesentlichen um Dachterrassen. Nebengebäude und Garagen sind somit die einzigen baulichen Anlagen, welche mit Flachdach ausgeführt werden können. Für diese wird ein entsprechender Passus in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere die Maßgaben zu Gründächern und Durchgrünung mit Bäumen tragen neben den gesetzlichen Vorgaben wie EnEV und EEWärmeG zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und dem schonenden Umgangen mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen bei. Des Weiteren ist bei der kleinteiligen Struktur des Baugebietes mit einer Vielzahl von Bauherren zu rechnen und Gemeinschaftskonzepte kaum umsetzbar. Die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung wurde in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Beteiligter: (5) BUND Naturschutz in Bayern (09.10.18)

Nr.	ANREGUNGEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
S 73	In den textlichen Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass artenschutzrechtlich erforderliche ceF-Maßnahmen schon bereitstehen, bevor die entsprechenden Eingriffe stattfinden. Auf den nicht überbauten Teilflächen der Baugrundstücke ist eine flächendeckende Begrünung festzusetzen und die Schaffung von Schotter- und Steinflächen in den Festsetzungen verbindlich auszuschließen.	Die saP kommt zum Ergebnis, dass keine ceF Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Laut Gutachter reichen konfliktvermeidende Maßnahmen (hier zeitlich begrenztes Rodungsverbot etc.) zur Vermeidung aus. Somit ist hier nichts veranlasst. Ein entsprechender Passus wird in den textlichen Festsetzungen (bei „nicht überbaubare Flächen“) ergänzt. Somit sind die Hinweise des BUND teilweise berücksichtigt.