

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit angen.	abgel.	Ja-Stimmen Nein-Stimmen
1	Einleitungsbeschluss (Stadtrat)	05.12.1990				
2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bau-, Umwelt-, Wirtschafts-/Grundstücksausschuss Stadtrat	28.02.2005 13.04.2005		X X		
3	Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bau-, Umwelt-, Wirtschafts-/Grundstücksausschuss Stadtrat	14.09.2005 21.09.2005		X X		

Betreff

**Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) mit integriertem Landschaftsplan;
Hier: Feststellungsbeschluss**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
17.11.2005

Anlagen

1. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan v. 16.11.2005
2. FNP-Erläuterungsbericht vom November 2005
3. Einzelabwägungen priv. Einwender (Bürger)
4. Einzelabwägungen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich "Am Kieselbühl" die Landschaftsschutzverordnung der Darstellung des FNP anzupassen. Im Zusammenhang mit der Nichtigkeit des Bebauungsplanes muss eine Teilfläche auf das eingeklagte Baurecht abgestimmt werden.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Gesamtfortschreibung) einschließlich Erläuterungsbericht zu fassen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Anregungen und Bedenken das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
5. Das Baureferat wird beauftragt, die FNP-Gesamtfortschreibung der Regierung von Mittelfranken gem. § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Sachverhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stammt in Teilen von 1972 und wurde seitdem – soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich war – im Rahmen von 59 FNP-Einzeländerungsverfahren sowie dem Flächennutzungsplanverfahren "Teil Nord" (wirksam geworden am 28.09.1990) fortlaufend aktualisiert.

Nachdem sich in den letzten 30 Jahren viele Voraussetzungen für die Stadtentwicklung geändert haben - in der Stadt Fürth hat sich z. B. ein Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft vollzogen - ist der wirksame Flächennutzungsplan in Teilen überholt und muss aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (z. B. neue Anforderungen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Verkehr) aktualisiert werden.

Hierzu gehört auch eine Sensibilisierung im Hinblick auf ökologische Ansprüche, die dazu führte, dass die Regierung von Mittelfranken den FNP "Teil Nord" mit der Maßgabe genehmigt hat, dass die Erstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Stadtgebiet in einer notwendigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes nachgeholt wird.

Der von der "Werkgemeinschaft Freiraum" (Prof. G. Aufmkolk u.a.) erstellte Landschaftsplan wurde daraufhin in den FNP-Entwurf integriert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan für die Stadtverwaltung und sonstige Behörden verbindlich ist, jedoch keine unmittelbare Rechtswirksamkeit für den Bürger hat.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Die Verwaltung wurde am 05.12.1990 vom Stadtrat beauftragt, den wirksamen Flächennutzungsplan fortzuschreiben und einen neuen Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet zu erstellen (Einleitungsbeschluss).

Ortsüblich bekannt gemacht wurde der Beschluss am 16.02.1996 im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Fürth.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.07.2002 die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des seinerzeitigen FNP-Vorentwurfes mit Erläuterungsbericht die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

(Es ist darauf hinzuweisen, dass für das östliche Stadtgebiet bereits im Jahr 2000 im Rahmen der FNP-Teilfortschreibung "Teilplan Ost" eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde.

Der "Teilplan Ost" wurde dann in die FNP-Gesamtfortschreibung integriert.) Ein FNP-Vorentwurf mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet wurde erstmals am 30.07.2001 dem Baubeirat vorgelegt und in dieser Sitzung zur Beratung in die Fraktionen und Gruppen verwiesen.

Zur Veröffentlichung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 19 (Stadtzeitung) am 23.10.2002 darauf hingewiesen, dass die für den "Teilplan-Ost" im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken aufrecht erhalten werden und im weiteren Gesamtfortschreibungsverfahren zum Auslegungsbeschluss geprüft werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Zeitraum vom 28.10.2002 bis 27.11.2002 statt.

Im Jahr 2003 wurde ein ausführlicher Erläuterungsbericht erstellt, Planinhalte und – darstellungen mit den bei der späteren Genehmigung bedeutsamen Abteilungen der Regierung von Mittelfranken diskutiert sowie der FNP-Vorentwurf neuesten planerischen Zielvorstellungen angepasst.

Am 21.04.2004 nahm der Bauausschuss den modifizierten FNP-Vorentwurf (Stand: 02.04.2004) zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Beteiligungsverfahren wurde Ende Juli 2004 beendet. Bis zu diesem Zeitpunkt eingegangene nachträgliche Anregungen aus der Bürgerschaft wurden ebenfalls in das Abwägungsverfahren mit einbezogen.

Alle Stellungnahmen bzw. Anregungen wurden im Hinblick auf die im Baugesetzbuch (BauGB) in § 1 Abs. 5 und 6 dargestellten öffentlichen und privaten Belange geprüft und mussten gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die in § 1a BauGB dargestellten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz waren hierbei ebenso einzubeziehen.

Der daraufhin modifizierte FNP-Vorentwurf mit Erläuterungsbericht sowie die umfangreichen Abwägungsmaterialien wurden in einer gemeinsamen Sitzung dem Bau- und Umweltausschusses am 10.11.2004 vorgelegt.

In einer ganztägigen gemeinsamen Sondersitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücks- / Wirtschaftsausschusses wurden am 28.02.2005 alle vorliegenden Stellungnahmen und Anträge zur Gesamtfortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan behandelt. Der FNP-Entwurf einschließlich Erläuterungsbericht

wurde – unter Einbeziehung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen – bereits durch o. g. Gremien weitestgehend gebilligt. Zu einigen FNP-Änderungspunkten wurde in o. g. Sitzung noch keine Mehrheit gefunden. Diese wurden daraufhin abschließend in der Stadtratssitzung am 13.04.2005 behandelt und schließlich der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der FNP-Entwurf sowie der dazugehörige Erläuterungsbericht wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Fürth vom 27.04.2005 in der Zeit vom 09.05.2005 bis einschließlich 13.06.2005 öffentlich ausgelegt; die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27.04.2005 benachrichtigt.

Die zur öffentlichen Auslegung erfolgten Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden in einer weiteren gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt-, Grundstücks- und Wirtschaftsausschusses am 14.09.2005 beraten. Nach Abwägung aller vorliegenden Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie in Folge der Berücksichtigung aktueller Planungen und weiterer geringfügiger Korrekturen ergaben sich gegenüber dem ersten FNP-Auslegungsentwurf 14 Änderungspunkte, die erneut öffentlich ausgelegt werden mussten. Diese Änderungen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 21.09.2005 gebilligt. Zusätzlich wurde im Stadtrat die Erweiterung einer Wohnbaufläche in Flexdorf (Änderung Nr. 15) beschlossen.

Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) Baugesetzbuch (alte Fassung) beauftragt. Im Hinblick auf die bisherige Beschlussfassung und die Verfahrensdauer wurde beschlossen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten 15 Änderungsbereichen vorgebracht werden können. Darüber hinaus wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen, den Auslegungszeitraum auf drei Wochen zu verkürzen.

Die 15 FNP-Änderungspunkte mit Kurzerläuterung wurden nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth vom 12.10.2005 in der Zeit vom 24.10.2005 bis einschließlich 14.11.2005 öffentlich ausgelegt; die Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12.10.2005 benachrichtigt. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen wurde zur erneuten öffentlichen Auslegung auch der überarbeitete FNP-Gesamtplan mit Erläuterungsbericht ausgelegt.

Anregungen der Bürger

Private Einwender Nr. 1 – 21

Zum Änderungsbereich 10 (Burgfarnbach, Egersdorfer Straße) wurden zahlreiche Bedenken erhoben. Diese werden zusammenfassend dargestellt und können in den beiliegenden Einzelabwägungen Nr. 1 - 21 nachgelesen werden.

Bezug nehmend auf einen Bericht in den Fürther Nachrichten vom 04.11.2005 "Den naturnahen Ortsrand nicht antasten – Anwohner und Bund Naturschutz gegen Baulandausweisung an der Egersdorfer Straße -" wurden – z. T. sehr differenzierte – Einwendungen vorgebracht. Hierbei handelt es sich einerseits um Stellungnahmen von Erholungssuchenden, die den Erhalt des Naherholungsraumes wünschen, andererseits aber auch um Einwendungen von Grundstücksnachbarn bzw. Anliegern, die ebenfalls eine Ausdehnung des Ortsrandes im fraglichen Bereich und die ihrer Meinung nach damit verbundene bandartige Entwicklung am Talgrund bzw. die weitere Zersiedlung der Landschaft als wenig sinnvoll erachten sowie darüber hinaus eine stärkere Verkehrsbelastung befürchten.

Eindringlich wird seitens der Bürger das noch intakte Landschaftsbild beschrieben ("die angrenzenden Äcker lassen den Blick über die leicht hügelige Landschaft in Richtung Stadtwald zur linken und zum Farmbach auf der rechten Seite offen") und immer wieder eine Zerstörung dieser gewachsenen Struktur befürchtet. Ein öffentliches Interesse an diesen Eingriff kann seitens zahlreicher Einwender nicht nachvollzogen werden, da außer dem finanziellen Interesse des Grundstückseigentümers keinerlei Interessen erkennbar seien, die eine Zerstörung der Pufferzone zum Landschaftsschutzgebiet bzw. eine Ausuferung über den bereits vorbildlich eingegrünten Ortsrand rechtfertigen würden. Die auf eine Bebauung abzielenden Eigentümerinteressen seien gegenüber dem Allgemeinwohl nachrangig. Darüber hinaus wird eine „Salamitaktik“ durch nachfolgende Bebauungswünsche befürchtet. Ein Einwender sieht durch das Bauvorhaben auch den nachbarschaftlichen Frieden gefährdet, da in unmittelbarer Nähe zum streitgegenständlichen Grundstückstreifen sich Landwirtschaft mit einem Schweinestall befindet.

Des Weiteren wird auf die Problematik einer äußerst schwierigen Entwässerung und straßenmäßigen Erschließung hingewiesen.

Immer wieder wird sich der Argumentation des Bund Naturschutz angeschlossen, der angesichts von 60 ha im Stadtgebiet neu dargestellten FNP-Wohnbauflächenreserven keine Notsituation für einen Eingriff im fraglichen Bereich erkennen lässt.

Die zum Änderungsbereich 10 vorgebrachten Anregungen der Bürger sind schwerwiegend und Ausdruck der Betroffenheit bzw. der Bedeutung des Landschaftsraumes für Teile der Fürther Bevölkerung.

Aufgrund des sensiblen Umfeldes haben in der Vergangenheit sowohl Verwaltung als auch die politischen Gremien mehrmals die von den Grundstückseigentümern geforderte Bebauungsmöglichkeit für ihre gesamten Grundstücksflächen (insgesamt ca. 9100 m² groß) abgelehnt.

Daraufhin wurde der Wunsch geäußert, dass zumindest eine Teilfläche als Baufläche ausgewiesen werden sollte. Diesem Wunsch wurde im Rahmen der Abwägung der Einwendungen zur öffentlichen Auslegung durch Ausweisung von insgesamt ca. 1500 m² Baufläche, davon ca. 500 m² nördlich und ca. 1000 m² südlich der Egersdorfer Straße entsprochen.

Allerdings handelt es sich bei der Fläche nördlich der Straße um ein bereits (im Rahmen des § 34 BauGB) vor Jahren bebautes Grundstück und somit um einen "Nachvollzug". Nur die Fläche südlich der Straße ist somit eine echte Neuausweisung. Wie die zahlreichen Einwendungen zeigen, ist jedoch auch dieser verbleibende Bereich kritisch zu betrachten.

Die zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossene kleinteilige Bauflächenarrondierung ist im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) im Bereich nördlich der Egersdorfer Straße als strukturreiche Wohnbebauung und im Bereich südlich der Egersdorfer Straße als Ackerfläche dargestellt. Die Feldgehölze entlang der Egersdorfer Straße werden durch das ABSP erfasst; es werden durch die im FNP vorgesehene Arrondierung jedoch keine kartierten Biotope bzw. Flächen mit Artnachweis überplant. Als ABSP-Maßnahmenziel ist eine Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung der überwiegend ackerbaulich genutzten Gebiete vorgesehen.

Das Naherholungspotenzial der Landschaft wird im ABSP im fraglichen Bereich als "mittel" eingestuft. Die Egersdorfer Straße stellt eine wichtige Freiraumverbindung dar.

In das als regional bedeutsamer Lebensraum kartierte Farrnbachtal mit Feuchtbiotopflächen wird aber ebenso wenig eingegriffen, wie in Landschaftsschutzgebietsflächen.

Nachdem der Bereich von zahlreichen Erholungssuchenden frequentiert wird, erklärt sich die besondere Sensibilisierung gegenüber weiteren Baumaßnahmen im Randbereich des Farrnbachtals.

Aber auch unter Einstellung der zahlreichen und nachvollziehbaren Bedenken in die Abwägung erscheint diese punktuelle und voraussichtlich für nur ein weiteres Gebäude geeignete Bauflächendarstellung (östliche Teilfläche aus Grundstück Fl. Nr. 357, 358 Gem. Burgfarnbach und der in nördlicher Verlängerung der parzellenunscharfen FNP-Darstellung entsprechend ausgewiesene Streifen nördlich der Egersdorfer Straße, siehe FNP-Entwurf) unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen, aber auch im Hinblick auf die nördlich der Egersdorfer Straße auf dem Grundstück Fl.Nr. 119 Gem. Bfb. vorhandene Wohnbebauung (Haus-Nr. 46) als Arrondierung städtebaulich noch vertretbar.

Voraussetzung ist jedoch, dass im Rahmen des Bauantrags eine detaillierte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wird und hierbei ausreichende ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung des Ortsrandes, Erhalt wertvoller Gehölze) nachgewiesen werden. Die Erschließung kann nur auf Kosten des Verursachers erfolgen und ist bezüglich der Versiegelung schonend auszuführen. Die durch einen Schweinestall möglicherweise auftretende Immissionsproblematik muss bei einer Bebauung ggf. durch entsprechende Gutachten abgeklärt werden, erscheint jedoch h. E. unproblematisch.

Unter Einbeziehung der o. g. Prämissen werden die Bedenken der Einwender Nr. 1 – 21 zurückgewiesen.

Privater Einwender Nr. 22

Der Einwender Nr. 22 (sowie 30 weitere Unterzeichner) fordern für den Änderungsbereich 6 (Vacher Str. ehem. Lagerplatz) zusätzlich zur Ausweisung als Grünfläche eine Eingliederung des Bauhofgeländes in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiet um so einer fortschreitenden Bebauung des Wiesengrundes und sich jährlich wiederholenden Diskussionen einer Bebauungsmöglichkeit Einhalt zu gebieten.

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht berücksichtigt werden, da sowohl der Landschaftsschutz als auch die Überschwemmungsproblematik durch entsprechende Rechtsverordnungen geregelt werden, deren Festsetzungen nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Privater Einwender Nr. 23:

Der Einwender Nr. 23 (und 20 weitere Unterzeichner) äußern Bedenken gegenüber der Neuausweisung einer gemischten Baufläche in Kronach (FNP-Änderung Nr. 5). Hierdurch würde gegen die Zielsetzung der Raumordnung und Landesplanung – "Erhalt der dörflichen Struktur – verstoßen (dies sei bereits mit der Erteilung der Baugenehmigung für die dort ansässige Spedition geschehen, die erhebliche Immissionen verursache und durch den zunehmenden Verkehr eine erhebliche Gefährdung aller anwohnenden Kinder darstelle).

Die betonierten LKW-Auffahrten – und Stellplätze der Spedition sollten durch die FNP-Änderung nicht legitimiert werden. Dies gelte auch für die Gebäude eines angrenzenden Malerbetriebs im "Kronacher Wald".

Im FNP wird nur der größtenteils schon langjährig vorhandene Baubestand nachvollzogen. Die Hinweise bezüglich der Störungen werden jedoch zur Prüfung an die entsprechenden Fachdienststellen weitergeleitet. Das Gebäude des Malerbetriebes genießt Bestandschutz und wird weiterhin als Grünfläche dargestellt. Die Bedenken gegenüber der Neuausweisung Nr. 5 werden somit zurückgewiesen.

Privater Einwender Nr. 24:

Einer der potenziellen Investoren für das Nahversorgungszentrum Dambach wendet sich gegen den vorgelegten Änderungspunkt 14. Dieser entspricht nach seiner Auffassung weder der seinerzeitigen Beschlussfassung noch dem Legendentext zur Veröffentlichung, denn da heißt es wörtlich: „Die zur ersten Auslegung des FNP-Entwurfs dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ wurde in Richtung Südwesttangente verschoben“. Diese Aussage sei nicht nur falsch, sondern auch irreführend, denn im Änderungsbereich 14 wurde die Sonderbaufläche nicht wie im Beschluss festgelegt zur Südwesttangente, sondern nach Westen, entlang der Breslauer Straße verlegt. Von einer geringfügigen Änderung könne hier nicht die Rede sein. Eine derartige Änderung könne nicht im Interesse der dort lebenden Bürger sein.

Der Anlass der erneuten öffentlichen Auslegung wird für den Änderungsbereich Nr. 14 in der Kurzbegründung wie folgt beschrieben:

“Verschiebung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“

Der Änderungsbereich Nr. 14 nimmt Bezug auf die aktuellste Beschlusslage zum Projekt Nahversorgungszentrum Dambach an der Breslauer Straße.

Der Bauausschuss stimmte am 01.06.2005 der Realisierung eines "Nahversorgungszentrums Dambach" durch die Fa. Norma südlich der Breslauer Straße und westlich der geplanten Verlängerung des Mohnweges zu.

Dabei soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass die Verkaufsfläche für diese Einrichtung auf maximal 1500 m² beschränkt wird und der Ausschluss von Discountern planungsrechtlich abzusichern ist.

Ein entsprechender Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch den Investor zu stellen.

Die zur ersten Auslegung des FNP-Entwurfs dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet“ wurde in Richtung Südwesttangente verschoben.“

Im o. g. Bauausschuss wurde beschlossen, dass der unbeplante Restbereich zwischen der Breslauer Straße und der Südwesttangente als aufgelockertes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln ist. Infolge dessen ist die Darstellung des Änderungsbereichs 14 korrekt erfolgt.

Die Stellungnahme des Einwenders „Reichsbodenfeld-Süd“ wird zur Kenntnis genommen, seine Bedenken werden jedoch zurückgewiesen.

Privater Einwender Nr. 25:

Der Einwender legt gegen die Ausweisung seiner Eigentumsflächen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erneut Widerspruch ein. Dies habe weitreichende Folgen für die Existenzfähigkeit seines landwirtschaftlichen Betriebes.

Die vom Einwender (Landwirt) vorgebrachten Einwendungen zu den Ausgleichsflächen wurden in einem anderen Zusammenhang bereits in der gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt- und Grundstücks-/Wirtschaftsausschuss am 28.02.2005 eingehend behandelt und hinsichtlich der landschafts-planerischen Zielsetzungen abgewogen (siehe Einzelabwägung) Den Anregungen wurde aus o. g. Gründen nicht entsprochen. Die erneute Stellungnahme bezieht sich darüber hinaus auch nicht auf einen der 15 Änderungsbereiche und ist folglich zurückzuweisen.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden Rahmen der Auslegung folgende Stellungnahmen abgegeben

Regierung von Mittelfranken

Gegen die 15 Änderungsbereiche werden aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die örtlich einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung v. a. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Industrieregion Mittelfranken (RP 7) zu beachten sind (§ 4 Abs. 1 ROG). Zu den fachlichen Zielen (Teil B der genannten Pläne) sind die betroffenen Fachstellen zu beteiligen.

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele von Raumordnung und Landesplanung aus LEP und RP werden berücksichtigt. Die betroffenen Fachstellen wurden im Rahmen der Anhörung der TöB beteiligt.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Seitens des WWA wird auf die Stellungnahme zum FNP v. 21.06.2004 sowie ergänzend auf die im Rahmen von Bebauungsplänen abgegebenen Stellungnahmen verwiesen.

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zum FNP v. 21.06.2004 wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 28.02.2005 behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung Seite 5-8).

Nachdem kein neuer Sachverhalt vorliegt wird auf die vorliegende Behandlung und Beschlusslage (s. S. 5 Einzelabwägung) verwiesen.

In der aktuellen Stellungnahme zur erneuten öffentlichen Auslegung (Seite 3-4) wird ergänzend auf Stellungnahmen zu Bebauungsplanverfahren hingewiesen. Diese müssen in den jeweiligen Verfahren geprüft werden (es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Hinweise zur Behandlung der Altlastenproblematik).

Zweckverband zur Wasserversorgung des Knoblauchlandes

Im Änderungsbereich 8 (nördlich und östlich des Schleifweg) befinden sich Wasserversorgungsleitungen der örtlichen Trinkwasserversorgung. Der ZWK verweist hierzu auf seine Stellungnahmen v. 22.09. und 05.10.2005 zum Satzungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 396 Schleifweg. Zu den weiteren Änderungsbereichen erfolgen keine Stellungnahmen.

Die Stellungnahme zum Änderungsbereich 8 ist nicht FNP-relevant, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Wasserverband Knoblauchland

Der Wasserverband fordert eine kleinteilige Wohnbauflächenreduzierung im Änderungsbereich 9, da die südliche Änderungsteil (Fl. Nr. 115 Gem. Sack) Beregnungsfläche ist und verweist auf die Stellungnahme v. 20.07.2000.

Die Stellungnahme v. 20.07.2000 erfolgte zum FNP-Ost und wurde anlässlich der Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung behandelt und die Abwägung am 13.04.2005 v. StR abschließend gebilligt (siehe Einzelabwägung).

Der Hinweis zum Änderungsbereich 9 wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch im Hinblick auf die Parzellenunschärfe im FNP zurückzuweisen (es sind nur 287 m² aus dem o. g. 7.325 m² großen Grundstück betroffen).

Wasser- und Schifffahrtsamt Nürnberg

Hinsichtlich zukünftiger Bepflanzungsmaßnahmen zum Main-Donau-Kanal wird auf ein "Merkblatt Standsicherheit von Dämmen – Ausgabe 2005" sowie im Hinblick auf geplante Bauflächenausweisungen im Bereich des Main-Donau-Kanals auf die Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände hingewiesen.

Ergänzend erfolgt der Hinweis auf Geräuschemissionen, die vom MD-Kanal ausgehen (zulässig sind 75 dB(A) gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand). Eine steigende Schiffsfrequenz und eine zeitliche Verlagerung auf Nachtschifffahrt ist erkennbar.

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Nürnberg werden zur Kenntnis genommen; sie sind nicht FNP-relevant und werden in den nachfolgenden Verfahren geprüft.

Flughafen Nürnberg GmbH

Die Flughafen Nürnberg GmbH äußert Bedenken gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Änderungsbereich 9 (Sack Blütenstraße), da dieser Bereich innerhalb der Zone B der Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung liegt und demzufolge nur uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sind.

Die Flughafen Nürnberg GmbH hat in der Vergangenheit gegen die im Rahmen von Baulückenschließungen, Ortsabrundungen sowie erforderlichen Nachvollzüge im Bereich der Lärmschutzzonen keine Einwände erhoben. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine punktuelle Bauflächendarstellung für 1-2 Wohnhäuser, die ein Grenzfall i. S. des § 34 BauGB darstellt. Durch entsprechende (passive) Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen, dass entsprechend der gesetzlichen Nutzungskriterien ein Bauschallmaß von 45 dB eingehalten wird. Die Wohnbauflächendarstellung wird deshalb beibehalten.

Die Bahn DB

Bahngrund wird durch die 15 FNP-Änderungspunkte nicht tangiert. Die Hinweise und Bedingungen der Stellungnahme v. 08.07.2004 werden aufrecht erhalten.

Die gegenüber den 15 Änderungsbereichen erfolgte zustimmende Stellungnahme der DB Netz AG wird zur Kenntnis genommen.

Die o. g. Stellungnahme v. 08.07.2004 wurde bereits in der gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- und Grundstücksausschusses am 28.02.2005 sowie im Stadtrat am 13.04.2005 behandelt und abgewogen.

Evangelisch-lutherische Gesamtkirchengemeinde:

Unter Bezug auf die Stellungnahme des Bund Naturschutz werden zum Änderungsbereich 10 Burgfarnbach, Egersdorfer Straße Bedenken geäußert (Ausdehnung des Ortsrandes, bandartige Zersiedelung ohne zwingende Notwendigkeit).

Die vorliegenden Bedenken wurden dahingehend berücksichtigt, dass nicht das Gesamtgrundstück, sondern nur eine kleine Teilfläche als Wohnbaufläche (südlich der Egersdorfer Str.) bzw. als gemischte Baufläche (nördlich der Egersdorfer Straße) im FNP dargestellt wird. Diese kleinteilige Bauflächenausweisung erscheint in der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen und unter Einbeziehung entsprechender ökologischer Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung des Ortsrandes, Erhalt wertvoller Gehölze) als Arrondierung städtebaulich gerade noch vertretbar. Die Bedenken werden aus o.g. Gründen zurückgewiesen.

Stadt Nürnberg

An den in der Stellungnahme zur ersten öffentlichen Auslegung enthaltenen Aussagen – vor allem zum Einzelhandel – wird festgehalten. Zu den zur erneuten Auslegung vorgelegten Änderungspunkte werden allerdings keine Einwendungen vorgebracht.

Die gegenüber den 15 Änderungsbereichen erfolgte zustimmende Stellungnahme der Stadt Nürnberg wird zur Kenntnis genommen.

Die zuletzt mit Schreiben v. 10.06.2005 abgegebene Stellungnahme der Stadt Nürnberg wurde bereits in der gemeinsamen Sitzung des Bau-, Umwelt-, Wirtschafts- und Grundstücksausschusses am 14.09.2005 behandelt. Nachdem kein neuer Sachverhalt vorliegt wird auf die hier erfolgte Abwägung verwiesen.

Untere Landesplanungsbehörde (StE)

Es besteht grundsätzlich Einverständnis. Hingewiesen wird jedoch auf die Verwendung der abgestimmten Bezeichnung für den Änderungsbereich 3 als "Golfpark/Alter Flugplatz" (zur erneuten öffentlichen Auslegung fälschlicherweise als Golfpark Atzenhof bzw. "Gewerbegebiet Golfplatz" bezeichnet).

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren als redaktionelle Änderung berücksichtigt.

Ordnungsamt einschl. Untere Naturschutzbehörde

Immissionsschutz:

Mit den nun vorgenommenen Änderungen besteht aus der Sicht des Immissionsschutzes grundsätzlich Einverständnis.

Wasserrecht:

Aus allgemeiner wasserrechtlicher Sicht besteht mit der Fortschreibung des wirksamen FNP der Stadt Fürth mit integriertem Landschaftsplan (inkl. Aller Änderungen) Einverständnis.

Hinsichtlich des Änderungsbereiches Nr. 7 (östl. der Vacher Str wird angemerkt, dass diese Fläche zwar nach h.A. nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, jedoch im unmittelbaren Grenzbereich. Es wird empfohlen zur Klärung aller wasserwirtschaftlichen Fragen, das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtl. Sachverständigen zu beteiligen.

Für die Neuausweisung einer gemischten Baufläche sowie von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten nördlich Am Europakanal (Änderungsbereich 4) ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 VWSR erforderlich.

Naturschutz:

Zur Egersdorfer Straße (Änderungsbereich 10) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich

Einverständnis. Dieser Bereich liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet der Stadt Fürth. Schätzenswerte Biotope sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass eine weitere Bebauung in Richtung Westen ausgeschlossen ist. An der westlichen Baugebietsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung zwingend vorzuschreiben.

Zum Änderungsbereich 15 "Am Ringelgraben" besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis; eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden wird abgelehnt. An der nördlichen Baugebietsgrenze ist eine Ortsrandeingrünung zwingend vorzuschreiben.

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des OA wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren Hinweise zum Naturschutz und Wasserrecht müssen in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt werden.

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Fürth-Stadt

Abgelehnt werden die Änderungen Nr. 10 (Egersdorfer Straße), Nr. 7 (östlicher der Vacher Straße) und Nr. 4 (nördlich Am Europakanal).

Erhebliche Bedenken werden gegenüber der Änderung Nr. 14 (Nahversorgungszentrum Dambach) und Nr. 15 (nördlich zum Ringelgraben) geäußert.

Gerade angesichts der im Überfluss vorhandenen bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen soll auf die o. g. zusätzlichen Bauflächenausweisungen mit den damit verbundenen Eingriffen in ökologisch sensible Bereiche verzichtet werden (detaillierte Begründung der Einwendung siehe Einzelabwägung).

Die ähnlich begründeten Einwendungen zum Änderungsbereich 10 wurde bereits eingehend behandelt (siehe priv. Einwender 1 - 21).

Unter Einstellung der zahlreichen und nachvollziehbaren Bedenken in die Abwägung erscheint diese punktuelle und voraussichtlich für nur ein weiteres Gebäude geeignete Bauflächendarstellung (östliche Teilfläche aus Grundstück Fl. Nr. 357, 358 Gem. Burgfarnbach und der in nördlicher Verlängerung der parzellenunscharfen FNP-Darstellung entsprechend ausgewiesene Streifen nördlich der Egersdorfer Straße, siehe FNP-Entwurf) unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen, aber auch im Hinblick auf die nördlich der Egersdorfer Straße auf dem Grundstück Fl.Nr. 119 Gem. Bfb. vorhandene Wohnbebauung (Haus-Nr. 46) als Arrondierung städtebaulich noch vertretbar. In das als regional bedeutsamer Lebensraum kartierte Farnbachtal mit Feuchtbiotopflächen wird ebenso wenig eingegriffen, wie in Landschaftsschutzgebietsflächen.

Die Einwendungen zum Änderungsbereich 7 sind dahingehend zu relativieren, dass durch die punktuelle Wohnbauflächendarstellung nur die Bebauungsmöglichkeit für ein Wohnhaus aufgezeigt werden soll, die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzes, ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet HQ100 ist bei einer Bebauung auf jeden Fall zu vermeiden und bei der Antragstellung des konkreten Bauvorhabens zu prüfen. Unter o. g. Prämissen ist die FNP-Darstellung vertretbar und keinesfalls mit der zurückgenommenen Bauflächenausweisung im Bereich des nördlich gelegenen ehem. Lagerplatzes vergleichbar.

Die Einwendungen zum Änderungsbereich 4 (insbesondere der befürchtete Eingriff in den vorhandenen Baumbestand) ist dahingehend abzuwägen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung bzw. ein Umweltbericht erstellt werden müssen und hierbei ausreichende ökologische Ausgleichsmaßnahmen sowie der Erhalt wertvoller Gehölze nachgewiesen werden müssen.

Die Einwendungen zum Änderungsbereich 14 (Innenstadtschädlichkeit und Gefährdung der Einzelhandelsbetriebe in der Heilstättensiedlung) ist h. E. durch die beschlossene Beschränkung der Verkaufsflächen auf 1500 m² nicht gegeben. Der Standort wird durch das Einzelhandelsgutachten der FA. CIMA ausdrücklich befürwortet. Die FNP-Darstellung eines kleinen Ladengebietes nimmt Bezug auf die bisherigen Beschlüsse der politischen Gremien. Die verkehrlichen Auswirkungen und die damit verbundenen möglichen Immissionen können erst nach weiterer Konkretisierung des Projekts im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich geprüft und in das Verfahren eingestellt werden.

Die Einwendungen zum Änderungsbereich 15 beziehen sich auf die in der Lärmschutzzone Ca des Nürnberger Flughafens liegende neu dargestellten Flexdorfer Wohnbaufläche und deren fehlende ÖPNV-Anbindung. Seitens der Fachdienststellen (Regierung, Flughafen, Luftamt) wurden bezüglich der Lage in der Lärmschutzzone Ca des Nürnberger Flughafens keine Bedenken geäußert. Die Entfernung zur Bushaltestelle an der Stadelner Straße ist h. E. noch vertretbar.

Die Bauflächenausweisung wurde eingehend im StR am 21.09.2005 behandelt und beschlossen.

Die Änderungswünsche des Bund Naturschutz werden aus o. g. Gründen zurückgewiesen.

Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Fürth

Abgelehnt werden folgende Änderungsbereiche:

- 7, östlich der Vacher Straße, diese geringfügige Arrondierung der Wohnbaufläche wird aus Gründen des Naturschutzes abgelehnt. Landesbund für Vogelschutz bittet darüber hinaus um Prüfung, inwieweit diese Fläche nicht doch im Landschaftsschutzgebiet liegt und darüber hinaus hinsichtlich einer möglichen Überschwemmungsproblematik grundsätzlich nicht bebaubar ist.
- 10, Burgfarnbach, Egersdorfer Straße, die kleinteilige Bauflächenausweisung wird aufgrund des sensiblen ökologischen Umfelds abgelehnt. Die vorhandenen Hecken und Gehölze seien insbesondere für den Vogelschutz bedeutsam.
- 15, Nördlich Zum Ringelgraben, die Darstellung einer Wohnbaufläche und die damit verbundene Ausweitung des vorhandenen Siedlungsbereiches wird im fraglichen Bereich als nicht landschaftsverträglich und aus Gründen des Natur- und Vogelschutzes abgelehnt.

Die Wohnbauflächendarstellung im Änderungsbereich 7 berücksichtigt eine Bebauungsmöglichkeit für ein Wohnhaus, die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzes, ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet HQ100 ist auf jeden Fall zu vermeiden und im Bauantragsverfahren näher zu prüfen. Unter o. g. Prämissen ist die FNP-Darstellung vertretbar.

Änderungsbereich 10 wurde bereits eingehend behandelt (siehe priv. Einwender 1 – 21 sowie Bund Naturschutz). Unter Einstellung der zahlreichen und nachvollziehbaren Bedenken in die Abwägung erscheint diese punktuelle und voraussichtlich für nur ein weiteres Gebäude geeignete Bauflächendarstellung (östliche Teilfläche aus Grundstück Fl. Nr. 357, 358 Gem. Burgfarnbach und der in nördlicher Verlängerung der parzellenunscharfen FNP-Darstellung entsprechend ausgewiesene Streifen nördlich der Egersdorfer Straße, siehe FNP-Entwurf) unter Einbeziehung der Eigentümerinteressen, aber auch im Hinblick auf die nördlich der Egersdorfer Straße auf dem Grundstück Fl. Nr. 119 Gem. Bfb. vorhandene Wohnbebauung (Haus-Nr. 46) als Arrondierung städtebaulich noch vertretbar. Voraussetzung ist hierbei jedoch, dass im Rahmen des Bauantrags eine detaillierte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wird und hierbei ausreichende ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Eingrünung des Ortsrandes, Erhalt wertvoller Gehölze) nachgewiesen werden. In das als regional bedeutsamer Lebensraum kartierte Farnbachtal mit Feuchtbiotopflächen wird ebenso wenig eingegriffen, wie in Landschaftsschutzgebietsflächen.

Mit der Wohnbauflächendarstellung Änderungsbereich 15 hat sich der Stadtrat bereits eingehend befasst und diese mehrheitlich beschlossen.

Die Änderungswünsche des Landesbund für Vogelschutz werden aus o. g. Gründen zurückgewiesen.

Im Rahmen des Feststellungsbeschlusses muss allerdings nochmals auf eine anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken eingegangen werden. Diese geht in ihrer Stellungnahme davon aus, dass die Grenzen von zwei Wohnbauflächen auf die jeweils angrenzenden Landschaftsschutzgebiete zurückgenommen werden. Im Rahmen des FNP-Verfahrens wurde bisher nur die Wohnbaufläche südlich der Heilstättenstraße (ASV-Areal) im östlichen Randbereich dementsprechend reduziert. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes im Bereich "Am Kieselbühl" entspricht allerdings der zur Zeit noch rechtsverbindlichen Landschaftsschutzausweisung. Diese muss durch ein gesondertes Verfahren der geänderten planungsrechtlichen Situation angepasst und im Zusammenhang mit der Nichtigkeit des Bebauungsplanes auf das eingeklagte Baurecht abgestimmt werden. Das erforderliche Verfahren wurde bisher noch nicht eingeleitet, ist aber im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit des FNP im fraglichen Bereich erforderlich. Die Verwaltung muss deshalb beauftragt werden für den fraglichen Bereich "Am Kieselbühl" ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzverordnung durchzuführen.

Abschließender Verfahrenshinweis:

Aufgrund europarechtlicher Vorgaben wurde das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durch die Baugesetznovelle 2004 (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau, in Kraft getreten am 20. Juli 2004) erheblich geändert. Nach den Überleitungs- und Schlussvorschriften können vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung förmlich eingeleitete Bauleitplanverfahren noch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Gemäß den verfahrensrechtlichen Regelungen soll nun der Feststellungsbeschluss für die FNP-Gesamtfortschreibung mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Erläuterungsbericht gefasst werden.

Der zur erneuten öffentlichen Auslegung am 23.09.2005 vorgelegte FNP-Entwurf wird beibehalten. Die am 23.09.2005 beschlossenen Änderungspunkte 1-15 werden in den Entwurf integriert, der Erläuterungsbericht v. Oktober 2005 wird hinsichtlich der Darstellung des Verfahrensstandes sowie statistischer Angaben aktualisiert.

Sollte der Stadtrat bei seiner Abwägung zu einem anderen Abwägungsergebnis gelangen, müsste die Verwaltung sofort mit einer weiteren erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB (alte Fassung) beauftragt werden.

Aufgrund der engen Terminierung müsste diese erneute öffentliche Auslegung dann auf einen Zeitraum von zwei Wochen begrenzt werden. Im Hinblick auf einen zeitnahen Abschluss des FNP-Verfahrens sollen Anregungen in diesem Fall nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☒ ja	☐ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☒ ja	☐ nein

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V - BvA

Fürth, den 17.11.2005

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter:
Schamicke

Tel.:
974 - 3325