TOP [] -ö-

I. **Vorlage**

☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	01.04.2009

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit angen.	mit Mehrheit abgel.	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
1	Bauausschuss (Einleitung B-Plan)	12.05.93		X			
2	Bauausschuss (Einstellung bis Abschluss FNP- Fortschreibung)	28.04.97		X			
3	Bauausschuss (Wiederaufnahme B-Plan mit Durchführungsvertrag)	22.03.06		X			
4	Bauausschuss (Freigabe frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit)	29.11.06	X				

Betreff
Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest am Hornackerweg
Auslegungsbeschluss

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
Entwurf des Bebauungsplanes (Verkleinerung) mit Begründung, Einzelabwägung

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt eingesehen werden und liegen zur Sitzung auf:
Entwurf des Bebauungsplanes, Pflanzplan

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. den Vorschlägen des Baureferates abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest am Hornackerweg wird gebilligt und ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind hiervon zu benachrichtigen.

Sachverhalt

I. Für den Bereich westlich der Buswendekehre am Hornackerweg und südlich der bestehenden Bebauung an der Atzenhofer Straße, im Ortsteil Atzenhof wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430a eingeleitet.
In der Sitzung am 28.04.97 hat der Bauausschuss die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 430 a vom Ergebnis des Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung abhängig gemacht.
Nachdem die FNP-Gesamtfortschreibung festgestellt wurde und der betreffende Bereich als Wohnbaufläche darstellt ist, hat der Bauausschuss am 22.03.06 auf Antrag der Grundstückseigentümer die Wideraufnahme des Bebauungsplanverfahrens (B-Plan Nr. 430 a mit Durchführungsvertrag) beschlossen.
Durch das Büro architektur & controlling wurde ein Vorentwurf zum Bebauungsplan mit einer aufgelockerten Baustruktur (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) in Anlehnung an den Bestand nördlich des Geltungsbereiches entwickelt.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes für den Bebauungsplan Nr. 430 a Atzenhof Südwest wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Des Weiteren wurde mit einem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 430 a „Atzenhof Südwest, Hornackerweg“ die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet, das den Anforderungen, die sich aus der Ortsrandlage und der bestehenden Bebauung ergeben, Rechnung trägt.
Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden kleinteiligen Bebauung in der Umgebung orientieren.
Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gemäß der ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Maßnahmen sollen in die Planung einfließen und eine negative Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verhindern.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden durch die Bürger Anregungen und Einwendungen zur Planung vorgetragen. Diese sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag zusammengefasst dargestellt. Eine ausführliche Einzelabwägung liegt dieser Beschlussvorlage bei; sie ist Bestandteil des Beschlusses.

EINWENDER Nr.1
Es wird auf eine Überflutung der bereits bebauten Grundstücke, bedingt durch das starke Gefälle und die Hanglage des angrenzenden Feldes, hingewiesen.
Für das geplante Baugebiet ist die Abführung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers geplant. Des Weiteren sollen durch eine Geländemodellierung im Bereich der Ortsrandeingrünung die Grundstücke im Geltungsbereich vor einer Überschwemmung geschützt werden.
Da die Erschließung und die Geländemodellierung den bereits bebauten Grundstücken vorgelagert sind, ist in diesem Bereich mit keinem überschüssigen Oberflächenwasser mehr zu rechnen.
Die Hinweise wurden somit berücksichtigt.

EINWENDER Nr. 2
Da wir über die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verständigt und nicht in das Verfahren einbezogen wurden, lehnen wir eine Bebauung ab.
Die für das Baugebiet notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in einem förmlichen Verfahren gem. Baugesetzbuch durchgeführt. Hierbei wurde die Öffentlichkeit zweimal beteiligt.
Somit waren die Einwender am Verfahren beteiligt.

.
Es ist es nicht nachvollziehbar, warum in ein bestehendes Feld und somit in eine vorhandene Landschaft hinein gebaut werden soll, wo es doch genügend passendere Grundstücke zur Bebauung gibt, ohne dabei die Natur zu zerstören.
Nachdem in der Stadt Fürth weiterhin mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist und die Anzahl der von einer

Person bewohnten Quadratmeter (Auflockerungsbedarf) zunimmt, ist es grundsätzlich notwendig, weitere Wohngebiete auszuweisen. Grundlegende Faktoren sind hierbei die Darstellung im Flächennutzungsplan, die Verfügbarkeit von entsprechenden Flächen sowie die Erschließungsmöglichkeiten. Nachdem die Grundstücke in Atzenhof im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, die Verfügbarkeit gegeben ist und durch die vorgesehene Bebauung das Feuerwehrgerätehaus in den Siedlungskörper integriert werden kann, wurde für den betreffenden Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Eingriff in die Natur wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen (Berechnung s. Begründung).

Das angrenzende Feld ist für viele Tiere Lebensraum, der verloren ginge. Nicht nur, dass Hasen, Rebhühner, Fasanen, Störche, Eichhörnchen, Füchse, Igel, Rehe etc. dort ihre Bleibe haben, so sind auch eine große Anzahl von Vögeln hier heimisch, selbst ein Pirol wurde gesichtet.
Die betreffende Fläche ist als "intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche" eingestuft und bietet den genannten Tieren keinen angemessenen Lebensraum. Die alleinige Sichtung der genannten Tiere bedeutet nicht, dass diese hier ihre Brut und Niststätten bzw. ihren zentralen Lebensraum haben. Des Weiteren grenzen an den Geltungsbereich weiträumig Freiflächen an, die den geringfügigen Flächenverlust als vertretbar erscheinen lassen.
Unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann festgestellt werden, dass die Eingriffe ausgeglichen werden können und damit keine wesentliche Veränderung der naturräumlichen und ökologischen Situation entsteht.

Die Infrastruktur ist in Atzenhof sehr schlecht, selbst für die einfachsten Erledigungen wird das Auto benötigt. Durch die weitere Bebauung wird der starke Kfz-Verkehr in Atzenhof noch stärker werden.
Unter Berücksichtigung der hohen Mobilität unserer heutigen Gesellschaft und der direkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 173) ist es gerechtfertigt, ein Baugebiet dieser geringen Größe in einem Ortsteil mit eingeschränkter Infrastruktur auszuweisen. Es ist darüber hinaus sinnvoll, auch kleinen Ortsteilen wie Atzenhof eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen, da auch ein Bedarf aus der eigenen Wohnbevölkerung unterstellt werden muss. Auf Grund der geringen Zahl der geplanten Wohneinheiten ist keine entscheidende Erhöhung des Verkehrs in Atzenhof zu erwarten.

Die vorgesehene Bebauung schließt direkt an unsere Grundstücksgrenzen (Atzenhofer Str. 81, 73 u. 71) und die hier vorhandene Mauer an. Unmittelbar nach der Mauer ist ein größeres Feld mit starker Hanglage, was bereits zu Überflutungen führte. Wir fordern, dass bei einer evt. Bebauung entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden.
Für das geplante Baugebiet selbst ist die Abführung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers geplant. Des Weiteren sollen durch eine Geländemodellierung im Bereich der Ortsrandeingrünung (im Süden des Geltungsbereiches) die Grundstücke im Geltungsbereich vor einer Überschwemmung geschützt werden. Da die Erschließung und die Geländemodellierung den betreffenden Grundstücken vorgelagert sind, ist in diesem Bereich mit keinem überschüssigen Oberflächenwasser mehr zu rechnen.

Im Laufe der Jahre wurde durch die Pächter des Feldes immer wieder Erdreich an die Mauer geschoben, dadurch ist die Mauer durch dieses Gewicht auf der Feldseite stark belastet. Jetzt muss verlangt werden, dass der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder hergestellt wird.
Sofern seitens des Eigentümers des landwirtschaftlich genutzten Bereiches widerrechtlich Aufschüttungen an der Grenzmauer vorgenommen wurden, ist dies ein privatrechtliches Problem. Entsprechende Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Bei einer Bebauung kann das Gewicht für die Mauer zu stark werden.
Welche Aufschüttung ist vorgesehen, damit das Gewicht bei einer Bebauung für die Mauer nicht zu stark wird und welche Vorkehrerungen werden getroffen, damit die Entwässerung entlang der Mauer ausreichend ist ?
Bei der Errichtung der Bebauung ist mit einer Beeinträchtigung der Mauer nicht zu rechnen, da von Bauvorhaben keine Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke ausgehen dürfen, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Die Verantwortung hierfür liegt bei den Bauausführenden bzw. deren Architekten.
Entsprechende Festsetzungen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Es wurde erklärt, dass eine einstöckige Bauweise zusätzlich mit ausbaubarem Dachgeschoss geplant ist. Da diese Häuser somit sehr hoch werden, zusätzlich die neuen Grundstücke bedingt durch die Hanglage sowieso höher liegen als unsere vorhandenen Häuser, würden unsere Grundstücke nicht mehr mit dem nötigen Licht versorgt. Da es sich dabei auch noch um die Südseite handelt, würde unsere Lebensqualität sehr eingeschränkt.
Im gesamten Baugebiet sind nur noch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss

zulässig, die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann somit nicht ausgegangen werden. Diese Feststellung wird auch unter Berücksichtigung der Tatsache getroffen, dass es kein Anrecht auf ein vollständig verschattungsfreies Grundstück gibt. Durch den Abstand gem. Bayerischer Bauordnung ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Besonders entsetzt sind wir, dass kein Gehweg zwischen unseren Grundstücken (bestehende Bebauung) und der neuen Bebauung geplant ist. Im Hinblick dass fast alle Betroffenen seit Jahrzehnten hier wohnen, wird eine derartig nahe und hohe Bebauung an unsere Grundstücke, noch dazu ohne Gehweg, als unzumutbar empfunden.
Ein Weg zwischen alter und neuer Bebauung zulasten der neuen Eigentümer im Baugebiet lässt sich nicht rechtfertigen da dieser keine erforderliche Erschließungsfunktion übernehmen würde. Auch unter Berücksichtigung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden muss der zusätzliche Weg und die damit verbundene Erhöhung der Versiegelung abgelehnt werden.

Wo sollen die Autos oder Gäste parken, offensichtlich ist nur ein Kfz-Platz pro Haus vorgesehen. In der vorgesehenen Bebauung mit einer engen Straße, ist dafür überhaupt kein Platz.
Die zulässige Bebauung ist so konzipiert, dass die notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken angelegt werden können. Die endgültige Lage und die Anzahl der Stellplätze ist abhängig von den Wohneinheiten im Bauantrag nachzuweisen.
Für Besucher sind im Straßenraum 17 Stellplätze vorgesehen. Somit sind für ca. 50% der zu erwartenden Wohneinheiten 34 Besucherstellplätze vorgesehen. Dies liegt weit über der Mindestanforderung von 25%.
Die Hinweise der Anlieger wurden somit berücksichtigt.

EINWENDER Nr. 3
Den geplanten Abstand der Bebauung von 3 m zu unseren südlichen Grundstücksgrenzen (Atzenhofer Str. 79 u. 77) werden nicht anerkannt. Es sollte ein größerer Abstand eingehalten werden, da sonst den bestehenden Häusern Wohnqualität verloren geht. Die geplante zweigeschossige Bebauung plus Dachausbau lehnen wir in jedem Fall ab.
Die zulässige Gebäudehöhe wurde im nordöstlichen Teil des Baugebiets von II+D auf I+D herabgesetzt. Somit sind im gesamten Baugebiet nur noch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann somit nicht mehr ausgegangen werden, diese Feststellung wird auch unter Berücksichtigung der Tatsache getroffen, dass es kein Anrecht auf ein vollständig verschattungsfreies Grundstück gibt. Durch den Abstand gem. Bayerischer Bauordnung ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet.
Die Hinweise wurden somit teilweise berücksichtigt.

EINWENDER Nr. 4
Die Häuser sind nah an unsere Grundstücksgrenze (Atzenhofer Str. 75) heran geplant. Vier große Doppelhäuser am Anfang fallen besonders unangenehm auf. Die geplante Höhe und der Baustil sind nicht zu erkennen; für die Anlieger dieser Häuser ein besonderer Nachteil.
Die zulässige Gebäudehöhe wurde im nordöstlichen Teil des Baugebiets von II+D auf I+D herabgesetzt. Somit sind im gesamten Baugebiet nur noch Gebäude mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig, die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Von einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kann somit nicht mehr ausgegangen werden, diese Feststellung wird auch unter Berücksichtigung der Tatsache getroffen, dass es kein Anrecht auf ein verschattungsfreies Grundstück gibt.
Durch den Abstand gem. Bayerischer Bauordnung ist eine ausreichende Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke gewährleistet.

Eine Alternative könnte sein, hinter unseren Grundstücken ein paar Meter für einen bepflanzten Geh- und Reitweg vorzusehen.
Ein Weg zwischen alter und neuer Bebauung zulasten der neuen Eigentümer im Baugebiet lässt sich nicht rechtfertigen, da dieser keine erforderliche Erschließungsfunktion übernehmen würde. Auch unter Berücksichtigung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden muss der zusätzliche Weg und die damit verbundene Erhöhung der Versiegelung abgelehnt werden.
Die Hinweise wurden somit teilweise berücksichtigt.

Erörterungstermin
Bei den Anregungen und Hinweisen, die im Rahmen des Erörterungstermins vorgetragen wurden, handelte es ich um eine Wiederholung der bereits schriftlich vorgetragenen Argumente. Diese wurden somit alle im Rahmen der Einzelabwägung

der schriftlichen Einwände behandelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Information der Verbände wurden Anregungen und Einwendungen zur Planung vorgebracht. Diese sind nachfolgend mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag zusammengefasst dargestellt. Eine ausführliche Einzelabwägung liegt dieser Beschlussvorlage bei; sie ist Bestandteil des Beschlusses.

Träger öffentlicher Belange
C6 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Entwässerungsgebietes der Stadt Fürth. Für die Erschließung ist daher eine Überrechnung des bestehenden Regenrückhaltebeckens erforderlich. Daraus können sich eine Vergrößerung des Beckens und eventuelle Rückhaltemaßnahmen ergeben. Anschließend ist ein Antrag auf ein Wasserrechtsverfahren zu stellen.
Gem. einem Bodengutachten (Anlage zur Begründung) ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich, somit wird das Niederschlagswasser über einen Stauraumkanal und das bestehende Ortsnetz der Zenn zugeführt.
Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in das Ortsnetz geleitet und in die Hauptkläranlage gepumpt.
In einem Gutachten (Überrechnung) und in der entsprechenden Aktennotiz (Anlage zur Begründung) wurde der Nachweis erbracht, dass die o. g. Entwässerung möglich ist und ein förmliches Wasserrechtsverfahren nicht benötigt wird.
Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg sind somit berücksichtigt.

C10 Wasser -und Schifffahrtsamt Nürnberg
Zu den Geräuschemissionen, die vom Donau-Main-Kanal ausgehen, wird erläutert, dass der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes 75 (dBA) beträgt. Ob und gegebenenfalls welche Auswirkung diese Geräuschbelastung auf die spätere Bebauung haben wird, liegt im Ermessen der Stadt, da ihr die Planungshoheit obliegt.
In der Ergänzung des schaltechnischen Gutachtens durch die Firma BIG wird dargestellt, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
Somit sind die Anregungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes berücksichtigt.

G24 Deutsche Telekom
Wir bitten folgenden Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Da sich die geplanten Bäume jeweils im Bereich vom Straßenaufweitungen befinden, sind keine Probleme bei der Leitungsführung zu erwarten.
Die Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsträger erfolgen, diesem werden die Anregungen der Telekom direkt übergeben; eine Aufnahme in die Begründung ist somit nicht notwendig.
Die Einwände der Telekom sind somit berücksichtigt.

J38 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet selbst keine Bodendenkmäler bekannt. Im Nahbereich sind aber mehrere steinzeitliche Siedlungsplätze bekannt. Somit ist das Vorkommen von archäologischen Überresten im Planungsgebiet nicht auszuschließen.
Wir schlagen deshalb vor, dass die Erschließungstrassen als Referenzflächen genutzt werden und durch einen Mitarbeiter oder Beauftragten unserer Dienststelle in Augenschein genommen und ggf. anfallende Funde gesichert oder dokumentiert werden. Über die nähere Vorgehensweise bitten wir, sich zu gegebener Zeit mit unserer Dienststelle in Verbindung zu setzen.
Nachdem die Erschließungsmaßnahmen durch einen Erschließungsträger erfolgen werden, werden diesem die Anregungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege direkt übergeben.

Im Übrigen bitten wir, alle an der Bauausführung Beteiligten darauf hinzuweisen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen.
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wurde als Textlicher Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.
Die Einwände des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind somit berücksichtigt.

Q65 Bauaufsicht der Stadt Fürth

Im Bebauungsplan sollte festgesetzt werden:
1. Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzverordnung der Stadt Fürth herzustellen.
Nachdem die Satzung der Stadt Fürth über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen für alle notwendigen Garagen und Stellplätze auch in einem Bebauungsplan gilt, ist eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig.

2. Graue Dächer sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Da in der Umgebung sehr unterschiedliche Dächer vorhanden sind, ist die Festsetzung einer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von grauen Dächern aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig. Außerdem ist mit Grau bei der immer häufiger werdenden Nutzung von Solarenergie und deren meist grauen Elementen eine harmonische und ruhigere Farbgestaltung zu erreichen.
Somit sollen die Anregungen der Bauaufsicht der Stadt Fürth nicht berücksichtigt werden.

Q67 Untere Landesplanungsbehörde
In der Begründung sollte unter 2.1 die Angaben zur Raumordnung und Landesplanung ergänzt werden: „Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2008 dargelegt. Der wirksame Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (R 7) konkretisiert diese Vorgaben."
Eine entsprechende Ergänzung der Begründung wurde vorgenommen.
Die Anregungen der unteren Landesplanungsbehörde werden somit berücksichtigt.

Q68 Ordnungsamt
Immissionsschutz:
In dem vorgelegten Bericht wurde das Baugebiet nur im Hinblick auf die Mainstraße untersucht. Das auf dem benachbarten Grundstück errichtete Gebäude der FFW Atzenhof sowie der südöstlich gelegene Gartenbau-Betrieb wurden in dem Gutachten nicht berücksichtigt.
Außerdem befindet sich südlich der Mainstraße das Auslieferungslager der Fa. Daimler-Benz mit erheblichem Lkw-Fahrverkehr. Die schalltechnische Untersuchung ist auf diese zusätzlichen Lärmquellen auszudehnen.
In der Ergänzung des schaltechnischen Gutachtens durch die Firma BIG wird dargestellt, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Das überarbeitete Untersuchungsergebnis ist dem OA zur abschließenden Stellungnahme aus der Sicht des Immissionsschutzes zuzuleiten.
Das ergänzte Gutachten kann im Zuge der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Naturschutz:
Bei der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wird ein großer Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die Randeingrünung und die Hausgärten angerechnet. Um das Entwicklungsziel ,,Großflächige Feldgehölze, Baumhecken" gem. Typ 2.3 der Werteliste für die Randbepflanzung zu erreichen, sind die Angaben zur Bepflanzung weiter zu konkretisieren und in Form eines qualifizierten Pflanzplans darzustellen.
Ein entsprechender detaillierter Pflanzplan wurde der Begründung als Anlage beigefügt und die Pflanzungen sollen darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag abgesichert werden

Der Pflanzplan ist dem OA/U vorab zur Prüfung vorzulegen.
Der Pflanzplan kann im Zuge der öffentlichen Auslegung eingesehen werden

Die Maßnahme ließe sich noch aufwerten, wenn im Bereich des Pflanzstreifens ein kleiner Wall aufgeschüttet wird und die Bepflanzung auf dem Wall erfolgt.
Zum Schutz vor Oberflächenwasser wird in dem Pflanzstreifen ein kleiner Wall vorgesehen, der so gleichzeitig auch eine Aufwertung bringt.

Für die Ausgleichsfläche muss eine Meldung für das Ökoflächenkataster an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz erfolgen. Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion muss bei

Privatflächen entweder eine Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern erfolgen oder die Sicherstellung durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden, der auch die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Pflege festlegt.
Der Eintrag ins Ökoflächenkataster, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder eine anderweitige dauerhafte Sicherstellung, die auch die Zuständigkeit für den Unterhalt und die Pflege festlegt und ein eventueller Besitzübergang werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Hausgärten sind auf Grund ihrer geringen Größe mit ihren typischen Nutzungsformen und Bepflanzungen als „Hausgärten, kleine, öffentliche, strukturarme Grünanlagen" einzustufen. Die Bilanzierung ist daraufhin noch zu überarbeiten.
Die Einstufung der Hausgärten wurde geändert und die Bilanzierung entsprechend angepasst.
Somit sind die Anregungen des Ordnungsamtes teilweise berücksichtigt.

Q69 Jugendamt
Im Bebauungsplanentwurf ist keine Spielfläche für Kinder vorgesehen.
Ein entsprechender Spielplatz wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.
Somit wurden die Anregungen des Jugendamtes berücksichtigt.

Q 70 Behindertenbeauftragter der Stadt Fürth
Die DIN 18025 Teil1 und Teil 2 sowie DIN 18024 sollen im öffentlichen Verkehrsraum eingehalten und abflachte Gehwege errichtet werden.
Die DIN 18025 beschreibt die baulichen Anforderungen für barrierefreies Wohnen. Diese Norm kommt im Hochbau zum Tragen und ist soweit entsprechende gesetzliche Voraussetzungen bestehen anzuwenden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan ist nicht möglich.
Die DIN 18024 beschreibt u. a. die Anforderungen für barrierefreies Bauen öffentlicher Verkehrswege und wurde in die Festsetzungen des Bebbauungsplanes mit übernommen.
Nachdem der Ausbau durch einen Erschließungsträger erfolgt, wurde die Anforderung nach einem Ausbau entsprechend der DIN 18024auch an diesen weitergeleitet; eine vertragliche Regelung soll noch erfolgen.
Somit sind die Anregungen des Behindertenbeauftragter der Stadt Fürth teilweise berücksichtigt

Verbände
Bund Naturschutz in Bayern
Der westliche Teilbereich ist kein intensiv genutzter Acker, sondern eine extensiv genutzte Wiesenfläche, die höher bewertet werden muss.
Die genannte Fläche wurde begutachtet und es konnte festgestellt werden, dass es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt (Maisanbau). Die einheitliche Bewertung der Fläche als „intensiv genutzter Acker" mit dem Wertfaktor 0,3 ist somit möglich. Aufgrund der sehr intensiven Bewirtschaftung und den damit verbundenen negativen Belastungen, ist es sogar möglich, diesen Teil um 0,05 auf 0,25 Wertepunkte abzuwerten. Eine entsprechende Änderung der naturschutzrechtlichen Bilanzierung wurde vorgenommen.

Die Hausgärten werden als „arten- und strukturreich" in Ansatz gebracht. In einem Neubaugebiet entstehen keine wirklich arten- und strukturreichen Gärten; deshalb sind die geplanten Gartenflächen unter „Hausgärten, strukturarme Grünflächen, Kleingärten" einzuordnen.
Die Einstufung wurde entsprechend geändert und eine neue naturschutzrechtliche Bilanzierung vorgenommen.

Bei der Hecke zur Eingrünung muss die Entwicklung zu einer naturnahen, freiwachsenden Hecke sichergestellt werden. Dazu ist die Eingrünungsfläche in öffentliches bzw. gemeinschaftliches Eigentum zu überführen. Diese Punkte sollen als Vorgaben in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
Die Sicherung der geplanten Hecke erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages und durch eine grundbuchliche Sicherung. Eine Überführung in das öffentliche Eigentum ist hierbei nicht zwingend notwendig. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wäre auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich.
Somit sind die Anregungen des Bund Naturschutz teilweise berücksichtigt.

Das Baureferat empfiehlt nun die Anregungen und die Einwende gemäß den Vorschlägen abzuwägen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.430 a zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. SpA-Pl/B

Fürth, 19.03.2008

_____

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:	Tel.:
Meyer	3320