



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

**zum
Bebauungsplan Nr. 433**

„Gewerbepark Hardhöhe West“

Bearbeitet: Dipl. Ing. (FH) Hartmut Meyer

Aufgestellt im Dezember 2011

Ergänzt im Mai 2012

Ergänzt im August 2012

Stadtplanungsamt Fürth

Most

Dipl.-Ing., Amtsleiter

Begründung

- 1 Bestandsbeschreibung
 - 1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung
 - 1.2 Verkehrsanbindung / Erschließung
- 2 Planungsrechtliche Situation
 - 2.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)
 - 2.3 Bebauungsplanung
- 3 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes
- 4 Belastungen des Baugebietes
 - 4.1 Altlasten
 - 4.2 Wasser
 - 4.3 Lärm
 - 4.4 Denkmalschutz
 - 4.5 Landschaftsschutz
 - 4.6 Luft
 - 4.7 Boden
 - 4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff
- 5 Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Stellplätze
 - 5.5 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen
 - 5.6 Bolzplatz
 - 5.7 Bauweise
 - 5.8 Gestaltung von Einfriedungen
 - 5.9 Dächer
 - 5.10 Lärmschutz
 - 5.11 Verwendungsverbot von Luft verunreinigenden Stoffen
 - 5.12 Erschließung
 - 5.13 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 5.14 Werbeanlagen
- 6 Verfahrensstand

Umweltbericht

1. Vorbemerkung
 - 1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 433
 - 1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung
 - 1.1.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen
 - 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
 - 1.2.1 Fachgesetze
 - 1.2.2 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen
 - 1.2.3 Flächennutzungsplan
2. Beschreibung und Bewertung der Umwelteinwirkungen
 - 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Tiere
 - 2.1.4 Schutzgut Boden
 - 2.1.5 Schutzgut Wasser
 - 2.1.6 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.1.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.3.1 Schutzgut Mensch
 - 2.3.2 Schutzgut Pflanzen
 - 2.3.3 Schutzgut Tiere
 - 2.3.4 Schutzgut Boden
 - 2.3.5 Schutzgut Wasser
 - 2.3.6 Schutzgut Klima/Luft
 - 2.3.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Güter
 - 2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 3.1.1 Fachgutachten
 - 3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung
 - 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Begründung

1 Bestandsbeschreibung

1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtbereich zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg, der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Hardhöhe und der Straße „Am Kieselbühl“.

Derzeit ist das Gelände weitgehend unbebaut; die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Areal ist im Wesentlichen nahezu eben; im westlichen Teil fällt es mit einer begrünten Böschungskante relativ steil zur Hafestraße ab.

Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

Östlich des Geltungsbereiches an der Straße „Am Kieselbühl“ befindet sich ein im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 284 h festgesetztes Gewerbegebiet. Daran schließen sich in südlicher Richtung eine Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 008) und die Wohnbebauung auf der Hardhöhe (B-Plan Nr. 343 a) an.

Die Fläche umfasst ein Gebiet von ca. 27 ha.

1.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Der Planbereich ist derzeit über die Straße „Am Kieselbühl“ an das Straßennetz angebunden.

Hier kann auch eine Anbindung der Ver- und Entsorgung erfolgen.

Über die Würzburger Straße / Hafestraße / Südwesttangente ist das Plangebiet hervorragend an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit nur durch die U-Bahn mit dem Bahnhof Hardhöhe.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 dargelegt und werden durch den wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert. Der Regionalplan enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) sind vor allem folgende anzuführen:

Gemäß dem fachlichen Ziel

B IV 1.2.1 soll „die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen“.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche mit (Abstands-) Grünflächen entlang der Hafestraße und der Würzburger Straße dar.

Für den Bereich, der an die bestehende Wohnbebauung angrenzt, ist im FNP eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes dargestellt.

2.3 Bebauungsplanung

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Plangebiet liegt nicht vor.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ eingeleitet.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes war zunächst die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des „Sportpark West“ mit einem neuen Stadion für die Spielvereinigung Fürth.

Nachdem die betreffenden Flächen durch die Fa. Quelle zur Realisierung ihrer Hauptverwaltung erworben wurden, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.1993 die Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend geändert und der Geltungsbereich erweitert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 38 am 12.11.1993.

Diese Zielsetzungen sind auf Grund der Insolvenz der Fa. Quelle nicht mehr relevant. Die Grundstücke wurden mittlerweile durch die Stadt Fürth zurück-erworben und sollen künftig der Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe dienen. Diese Zielsetzung wurde durch den Bau- und Werkausschuss am 10.03.2010 beschlossen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist unter Berücksichtigung der Ausführungen in 2.2 gewährleistet.

Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um einen unbeplanten Außenbereich i. S. d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der vorhandenen Anfragen bezüglich gewerblicher Grundstücke im Bereich der Stadt Fürth ist von einem erheblichen gewerblichen Siedlungsdruck im Stadtgebiet auszugehen. Nachdem das Potential an gewerblichen Flächen, dass sich im Zuge der Aufgabe der Standorte der US-Arme ergeben hatte, nahezu ausgeschöpft ist, ist es notwendig weitere gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen. Nur so kann eine weitere notwendige kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung sichergestellt werden.

Wie bereits erwähnt hatte der Stadtrat für den Geltungsbereich mit Beschluss vom 11.12.1985 das Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ eingeleitet.

Die durch die Stadt Fürth zurückerworbenen Grundstücke sollen nunmehr der Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe dienen. Unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt, soll im Bebauungsplan Nr. 433 „Hardhöhe West“ nun ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zur Entlastung der Würzburger Straße soll das Baugebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan auch an die Hafenstraße, die die Verlängerung der Südwesttangente im dortigen Bereich darstellt, angebunden werden.

Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen ist der Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den Kleingärten sicherzustellen.

Beim Aufstellungsverfahren sollen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nachfolgend genannte Ziele Beachtung finden:

- Entstehung stadtbildverträglicher Baustrukturen,
- Gewährleistung eines spannungsfreien Nutzungsgefüges sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Plangebietes,
- Gewährleistung eines umweltverträglichen Nutzungsgefüges, vor Allem hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen,
- Ausgleich der durch die Planung bzw. deren Realisierung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Diese Zielsetzungen wurden durch den Bau- und Werkausschuss am 10.03.2010 beschlossen.

4. Belastungen des Baugebietes

Im Abschnitt 4. werden die bekannten Belastungen aufgezeigt und deren Auswirkungen bzw. der Umgang mit ihnen dargestellt.

Soweit es sich um umweltrelevante Belastungen handelt, werden diese nur aufgezeigt, nachdem eine ausführliche Behandlung im Umweltbericht erfolgt.

4.1 Altlasten

Hinsichtlich etwaiger Altlasten aus dem II. Weltkrieg besteht nach einer Luftbildauswertung und den bereits gemachten Funden der begründete Verdacht, dass im gesamten Plangebiet mit weiteren Bombenblindgängern gerechnet werden muss.

Im Zuge der Baufreimachung diverser Flächen wurde zwischenzeitlich nachgewiesen, dass stellenweise mit schadstoffbelasteten Auffüllungen gerechnet werden muss. Dies ist insbesondere bei Aushubmaßnahmen und auch bei Versickerungsvorhaben zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Aushubmaterialien ist auf geeignete Weise (auf Basis von Deklarationsanalysen) sicherzustellen.

Eine zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser sollte nur erfolgen, wenn vor Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen ist bzw. für entsprechende Verhältnisse gesorgt worden ist.

4.2 Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung sind nicht zu erwarten bzw. nicht bekannt.

4.3 Lärm

Aufgrund der Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Würzburger Straße / Hafenstraße) und der Bahnlinie Fürth-Würzburg ist im Plangebiet von Lärmbelastungen durch den Kfz- und Bahnverkehr auszugehen.

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb auf dem Main-Donau-Kanal können aufgrund der Topographie, der geringen Verkehrsbelastung und der vorgesehenen Nutzung vernachlässigt werden.

4.4 Denkmalschutz

Im Planbereich sind aufgrund der topographischen Situation und von Fundmeldungen aus dem Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten, die bislang nicht erfasst werden konnten. Für Bodeneingriffe jeder Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Erst nach Erteilung eines Erlaubnisbescheids kann ein Oberbodenabtrag unter Aufsicht einer wissenschaftlichen bzw. im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft erfolgen.

4.5 Landschaftsschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich unterliegt nicht der Landschaftsschutzverordnung; im Geltungsbereich befinden sich keinerlei Biotopflächen.

4.6. Luft

Die lufthygienische Situation im Ballungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen ist generell geprägt durch eine hohe Schadstoffbelastung aus Hausbrand, Industrie und Verkehr.

Durch die zukünftig entstehenden dezentralen Heizanlagen und die Zunahme des Individual- und Lieferverkehrs im Gewerbegebiet wird es zu einer weiteren Belastung der Luft kommen.

4.7 Boden

Wie bereits beschrieben, ist im Plangebiet von keiner erheblichen Belastung auszugehen.

4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Durch die Schaffung von Baurecht und die dann damit verbundene mögliche bauliche Nutzung des Geltungsbereiches kommt es zu Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinne. Diese sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen bzw. auszugleichen. Eine entsprechende Berechnung der Ökobilanz auf der Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth ist der Begründung beigelegt. Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes eine negative Bilanz ent-

steht. Die fehlenden Ökopunkte werden durch die Zuordnung von Maßnahmen aus dem Ökokonto ergänzt. Die einzelnen Maßnahmen des Ökokontos und ihre Wertigkeit können der Anlage entnommen werden. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Punkte aus dem Ökokonto, dass der naturschutzrechtliche Eingriff nahezu ausgeglichen ist.

Bestand im Geltungsbereich	84.856	Ökopunkte
Nach Verwirklichung der Planung im Geltungsbereich aus dem Ökokonto	39.743	Ökopunkte
	<u>43.743</u>	Ökopunkte
Gesamt	- 1.640	Ökopunkte

Das in der Ausgleichsbilanz ausgewiesenen Defizit von unter 2 % des Bestandes im Geltungsbereich kann hingenommen werden, da die Erfahrung zeigt, dass in neueren Gewerbegebieten die im Bebauungsplan festgesetzte maximale zulässige Versiegelung kaum noch erreicht wird. Die Unterschreitung ist daher städtebaulich vertretbar.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.1985 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ eingeleitet.

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des „Sportpark West“ mit einem neuen Stadion für die Spielvereinigung Fürth.

Nachdem die betreffenden Flächen durch die Fa. Quelle zur Realisierung ihrer Hauptverwaltung erworben wurden, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 14.10.1993 die Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprechend geändert und der Geltungsbereich erweitert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 38 am 12.11.1993.

Diese Zielsetzungen sind auf Grund der Insolvenz der Fa. Quelle nicht mehr relevant. Die Grundstücke wurden mittlerweile durch die Stadt Fürth zurück-erworben und sollen künftig der Ansiedlung interessierter Gewerbebetriebe dienen. Diese Zielsetzung wurde durch den Bau- und Werkausschuss am 10.03.2010 beschlossen.

Unter Berücksichtigung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der hier bereits eine gewerbliche Baufläche darstellt, des herrschenden Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen, der stadträumlichen Lage und der hervorragenden Verkehrsanbindung soll der gesamte Geltungsbereich nun als eingeschränktes Gewerbegebiet „GE^{er}“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles und einer Lärmkontingentierung wird der Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den Kleingärten sichergestellt.

Um im Geltungsbereich selbst Nutzungskonflikte zu vermeiden und keine Beschränkungen bezüglich der in dem Gewerbegebiet zulässigen Lärmemissio-

nen zu bewirken, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; sie sind somit unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden für den Bebauungsplan Nr. 433 die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (GRZ 0,8 / GFZ 2,4) festgesetzt. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dem weiteren Siedlungsdruck entgegen gewirkt.

Des Weiteren wird durch die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Traufhöhen die Gliederung des Gewerbegebietes erreicht und die angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.

Nachdem es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, in dem auch höhere Lagerhallen ohne Geschossdecken zu erwarten sind, wird auf die Festsetzung von max. zulässigen Vollgeschossen verzichtet.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich am geplanten Verlauf der Verkehrs- und Grünflächen. Durch ihre großzügige Ausgestaltung können die jeweiligen Baugrundstücke entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unproblematisch genutzt werden. Dies trägt zur Verminderung des Siedlungsdruckes bei und gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

5.4 Stellplätze

Durch die festgesetzte Bepflanzung der Stellplätze werden diese gegliedert und die sommerliche Aufheizung der Stellplätze wird erheblich reduziert, was somit zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Durch die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzflächen kann ein ungestörtes Wachstum der zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Diesem Ziel dient auch die Sicherung gegen ein Überfahren.

Zur Verringerung der versiegelten Flächen und der Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind im Bereich von Stellplätzen Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Diese Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünordnung tragen auch dazu bei, die visuellen Wirkungen der Stellplätze zu mindern bzw. in die umgebende Landschaft zu integrieren.

5.5 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauten Grundstücksflächen

Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten o. Ä. genutzt wer-

den, einer Grüngestaltung zuzuführen und zu unterhalten. Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile trägt zur Erhöhung des Grünflächenanteils und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Dies wird noch durch die Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen (200 m²= 1 Baum) und Büschen unterstützt. Durch die Anpflanzungen der festgesetzten Gehölze wird eine in sich abgestimmte Bepflanzung sichergestellt.

Der festgesetzte Lärmschutzwall ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird begrünt. Hierdurch entsteht eine für die bestehende Bebauung verträgliche Trennung von der gewerblichen Bebauung. Die entlang der Bahnlinie Fürth / Würzburg und an der Hafestraße festgesetzte öffentliche Grünfläche dient einerseits der Eingrünung des Gebietes und andererseits dem Schutz der bestehenden Heckenstruktur entlang der Hafestraße.

Diese Flächen können z. B. zum Ausführen von Hunden betreten werden und haben somit eine gewisse Erholungsfunktion.

Die als zu erhaltend festgesetzte bestehende Heckenstruktur an der Hafestraße trägt insbesondere in Kombination mit der dazu parallel verlaufenden öffentlichen Grünfläche dazu bei, die bestehende Vogelpopulation zu erhalten und sichert die Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft.

Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünplanung tragen insgesamt dazu bei, die visuellen Wirkungen der Gebäude zu mindern bzw. die baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft zu integrieren; sie schaffen darüber hinaus die Voraussetzung zur Entwicklung bzw. den Erhalt von standortgerechter Gehölz-, Gebüsch- und Heckenstrukturen.

5.6 Bolzplatz

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist in der öffentlichen Grünfläche ein Bolzplatz festgesetzt. Hierdurch soll der Unterversorgung der Hardhöhe mit Bolzplätzen entgegen gewirkt werden.

5.7 Bauweise

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende offene Bauweise soll sicherstellen, dass gewerblich genutzte Baukörper mit einer Länge von über 50 m entstehen können, aber dennoch durch die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eine Gliederung des Baugebietes stattfindet.

5.8 Einfriedungen

Als Beitrag zur Schaffung eines geordneten Ortsbildes werden im Bebauungsplan einheitliche Zaunanlagen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und dem damit teilweise vorhandenen Schutzbedürfnis sind im Geltungsbereich Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m in Form von transparenten Metallzäunen (z. B. Maschendraht oder Doppelstabzäunen) zulässig. Eine entsprechende Hinterpflanzung bzw. Bepflanzung wird empfohlen.

Zum Schutz der zu erhaltenden Hecken und der vorgelagerten Grünflächen wird in diesem Bereich die zwingende Errichtung einer Einfriedung vor Bau- oder Nutzungsbeginn mit einer Zaunhöhe von mindestens 1.5 m festgesetzt.

5.9 Dächer

Um eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich Flachdächer und flach geneigte Satteldächer (max. 15°) zugelassen. Pultdächer bzw. versetzte Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° können ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierdurch kann der naturschutzrechtliche Eingriff verringert und die kleinklimatischen Bedingungen verbessert werden.

5.10 Lärmschutz

Um für die angrenzende Kleingartenanlage und die Wohnbebauung auf der Hardhöhe einen ausreichenden Lärmschutz zu garantieren, wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt; im Bebauungsplan wurden dem Gutachten entsprechende Festsetzungen getroffen. Hierbei handelt es sich um eine Lärmkontingentierung in Kombination mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand).

Auf das herangezogene Rechenverfahren nach DIN 18005 /01/ und die Ermittlung der Kontingente (siehe Abschnitt 5 des Gutachtens) wird hingewiesen, um die festzusetzenden Schalleistungspegel je Flächenparzelle zweifelsfrei ermitteln zu können.

5.11 Verwendungsverbot von Luft verunreinigenden Stoffen

Aus Gründen, der unter 4.6 beschriebenen Vorbelastung der Luft, wird zum Schutz, der auf der Hardhöhe befindlichen Wohnbebauung und der Kleingartenanlage, sowie als Beitrag zum Umweltschutz, der Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen. Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz für die Raumheizung und Warmwasserbereitung (auch in neuen Anlagen) im Einzelfall zugelassen werden, wenn ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung, der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

5.12 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über den Knotenpunkt Würzburger Straße, am Kieselbühl und Anbindung an die Hafestraße vorgesehen. Diese beiden Anbindungen werden über eine Straße verbunden. Diese Verbin-

dungsstraße entlastet den Knotenpunkt Würzburger Straße / Hafenstraße und dient gleichzeitig der inneren Erschließung des Baugebietes. Diese wird durch eine Stichstraße mit einer entsprechenden Kehre in Richtung Bahnlinie Fürth - Würzburg ergänzt. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist so gewählt, dass der überwiegend zu erwartende LKW-Verkehr ohne Probleme abgewickelt werden kann.

5.13 Fläche für Versorgungsanlagen

Um die Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleisten zu können, werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen und zur Abwasserbeseitigung mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Bei der Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität handelt es sich um einen Standort für eine Trafostation, die benötigt wird, um das Plangebiet ausreichend mit Strom versorgen zu können.

Auf der Fläche für Abwasserentsorgung entsteht ein Regenrückhaltebecken, das gewährleistet, dass die Oberflächenwässer ordnungsgemäß in den Main - Donau - Kanal eingeleitet werden können. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren wurde durch die Stadtentwässerung Fürth als Betreiber durchgeführt.

5.14 Werbeanlagen

Zu Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung und auf die freie Landschaft wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen reglementiert. Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 4,5 m über dem natürlichen Gelände, an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie dürfen nicht mit Wechselwerbung ausgestattet und nicht auf die Wohnbauflächen ausgerichtet werden.

6. Verfahrensstand

11.12.1985	Beschluss des Stadtrates zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 „Hardhöhe West“ zur Festsetzung eines Sportparks.
14.10.1993	Beschluss des Stadtrates zur Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes - Errichtung der Quelle Hauptverwaltung.
12.11.1993	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 38.
10.03.2010	Beschluss des Bau- und Werkausschusses zur Änderung der Zielsetzung des Bebauungsplanes – Ausweisung eines Gewerbegebietes.
08.07.-29.07.10	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
22.07.-13.08.10	Frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping)
25.05.-29.06.12	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten der BauGB - Novelle zum 20.07.2004 wird die Umweltprüfung regelmäßiger Bestandteil des Bebauungsaufstellungsverfahrens. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in Form einer Abfrage und Zusammenstellung des umweltbezogenen Abwägungsmaterials zu ermitteln.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde hierzu die vorgeschriebene frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt (sog. Scoping). Hierbei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt sind, unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Beteiligten sollen dabei die Stadt bei der Festlegung des auf der jeweiligen Planungsebene geeigneten Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung beraten.

Es sind Untersuchungen vorzuschlagen, die im Hinblick auf die erforderlichen Angaben im Umweltbericht tatsächlich nötig sind.

1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 433

Eine ausführliche Darstellung der Ziele des Bebauungsplanes kann der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 433 entnommen werden.

1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Stadtbereich zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg, der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Hardhöhe und der Straße Am Kieselbühl.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das im Bebauungsplan Nr. 284 festgesetzte Gewerbegebiet. Daran schließen sich in südlicher Richtung eine Kleingartenanlage (B-Plan Nr. 008) und die Wohnbebauung auf der Hardhöhe (B-Plan Nr.343 a) an.

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist der zeichnerischen Darstellung des Planblattes zu entnehmen.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplanes (gewerbliche Baufläche) zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 27 ha. Neben den notwendigen Erschließungsanlagen sollen gewerblich nutzbare Baugrundstücke ausgewiesen werden, die gem. der Baunutzungsverordnung bis zu 80 % überbaut werden können. Auf dieser Baufläche sind auch die notwendigen Stell-

plätze unterzubringen. Die verbleibenden 20 % sind als Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i. d. F. vom 25.03.2004) zu beachten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird auf diese mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung eingegangen.

Für den Schallschutz sind das Bundesimmissionsgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau maßgebend.

1.2.2 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

Die übergeordneten umweltbezogenen Ziele von Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 08.08.2006 dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Durch den Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung werden sie konkretisiert.

Regionalplan:

Im Wesentlichen sind für das Plangebiet nachfolgende umweltbezogene Ziele aus dem Regionalplan 7 zu nennen:

Teil A: Überfachliche Ziele:

A II 2.5 Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und darüber hinaus in den Mittelzentren Roth und Hersbruck soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegen gewirkt, die Umweltqualität verbessert, sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden.

Teil B: Fachliche Ziele:

B II 3.1 Größere gewerbliche Siedlungsflächen, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgehen, sollen grundsätzlich in den zentralen Orten und anderen dafür geeigneten Standorten an Entwicklungsachsen oder auf Grund entsprechender regionalplanerischer Funktionszuweisungen gesichert werden. Insbesondere soll dabei auf eine günstige Infrastrukturausstattung hingewirkt werden.

B II 3.2 Auf eine gewerbliche Siedlungstätigkeit in geeigneten Gemeinden am M-D-Kanal soll hingewirkt werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen weder Schutzgebiete nach BayNatSchG, noch Flächen der amtlichen Biotopkartierung (BIOTOPKARTIERUNG STADT FÜRTH 1991) oder relevante ABSP- Flächen (ABSP STADT FÜRTH 2000).

1.2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar; (Abstands-) Grünflächen sind entlang der Würzburger Str. und der Hafestraße vermerkt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes teilweise in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltauswirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der angestrebten Planung, Lärm und Immissionen, Verminderung der Erholungsfunktion, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Barrierewirkung bzw. visuelle Beeinträchtigungen als Auswirkungen auf das Umfeld von Bedeutung sein.

- Lärm und Immissionen

Bedingt durch die Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Hafenstraße / Würzburger Straße) und der Bahnlinie Würzburg – Fürth ist im Plangebiet von Lärmbelastungen, insbesondere durch Kfz- und Bahnverkehr, auszugehen.

Die Lärmimmissionen durch den Betrieb auf bzw. am Main-Donau-Kanal können aufgrund der Topographie und der geringen Verkehrsbelastung vernachlässigt werden.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden weitere Immissionen hinzukommen.

- Verminderung der Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich nur eine sehr geringe Rolle, da er bisher, abgesehen von einem wilden Bolzplatz, intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und von Verkehrsachsen umgeben ist.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen, nachdem es sich bei dem Geltungsbereich um einen derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich handelt.

- Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen

Durch eine gewerbliche Bebauung des Geltungsbereiches kann eine Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich wird heute vornehmlich durch Ackerflächen eingenommen. Außerdem sind kleinere Gehölzgruppen, Raine und eine bestehende Gewerbefläche (Autohaus) vorhanden.

Durch die Überplanung wird die Gesamtfläche für das Gewerbegebiet - bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand - und den geplanten Bolzplatz in Anspruch genommen. Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu 27 ha Fläche; davon besteht ein kleinerer Teil aus gehölzbestandenen Flächen (junge Gehölzgruppen und Einzelgehölze), der überwiegende Teil der Flächen ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (v. a. Äcker, aber auch Ackerbrachen im Nordosten, Gemüseanbauflächen). Daneben sind ein Fußballplatz, Feldwege sowie Wegraine und Gehölzsäume betroffen.

Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL im Gebiet sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Tiere

Der Geltungsbereich wird heute vornehmlich durch Ackerflächen und kleinere Gehölzgruppen und Raine geprägt. Eine entsprechende Artenwelt ist hier vorzufinden, die im Rahmen einer saP (s. A.) untersucht wurde.

Hierbei stellte sich heraus, dass vor allem Vögel und Fledermäuse vertiefend zu betrachten sind.

Nachfolgende Wirkfaktoren können in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der Tierarten verursachen.

Bei der Lagerung von Erdaushub, Baumaterialien, Baustelleneinrichtung und zum Abstellen von Maschinen werden vorübergehend Flächen in Anspruch genommen.

Baubedingt kommt es zu Lärmemissionen, Erschütterungen sowie zum Ausstoß von Abgasen (Gerüche, Schadstoffe) durch die Baufahrzeuge. Die Bautätigkeit führt zu optischen Störreizen im Umfeld des Baufeldes aufgrund menschlicher Aktivitäten, Fahrzeugverkehr und Baumaschineneinsatz im für Baustellen typischen Umfang.

Während der Bauphase kann es für bodengebundene Arten (z.B. Reptilien, Amphibien) zu Kollisionen mit Baufahrzeugen kommen. Das Baugebiet stellt zudem eine teilweise vorübergehende Barriere für (v. a. bodengebundene) Tiere dar, wenn bisher zusammenhängende Flächen durch Ablagerungen

(z. B. Baumaterialien, Bauschneisen) durchschnitten werden.

Durch die geplante Bebauung wird allerdings vor Allem der Biotopverbund (und damit die Wandermöglichkeit) für bodengebundene Arten in Nord-Süd-Richtung zwischen Siedlungsrand und Kanal eingeschränkt und erschwert. Für Vögel und Fledermäuse ist die Barriere- und Zerschneidungswirkung gering.

Durch die künftige gewerbliche Nutzung kommt es, vor Allem aufgrund des Kfz-Verkehrs, im Vergleich zur derzeitigen Situation zu einer lokalen Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen.

Bedeutsam ist insbesondere die Lichtemission durch die in Gewerbegebieten übliche nächtliche Beleuchtung.

Aufgrund der - für Tiere zu passierenden - Straßen kommt es im Vergleich zur heutigen Situation zu einer Erhöhung des Kollisionsrisikos. In der Folge steigt auch die Zerschneidungswirkung für Tierpopulationen.

Im Wesentlichen sind nachfolgende Tierarten betroffen (Auszug aus der saP):

Im Planungsgebiet ist mit zumindest gelegentlichen Vorkommen von bis zu 14 Fledermausarten zu rechnen.

Die Arten Braunes Langohr, Wasser- und Zwergfledermaus sind als verbreitete und ungefährdete Arten anzusehen.

Damit verbleiben 11 Fledermausarten, für die eine detailliertere Betrachtung erforderlich ist. Da die Bestandssituation dieser Arten im Gebiet unbekannt ist, wurde vorsorglich ein schlechter Erhaltungszustand angenommen.

Potenziell ist im Gebiet ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich des kleinen Feldgehölzes im Norden sowie in dem Gehölzstreifen am Westrand denkbar; die Art ist in Bayern verbreitet und ungefährdet.

Nachweise anderer artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten liegen für den Geltungsbereich nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

Für die Zauneidechse sind im Artenschutzkataster für die weitere Umgebung mehrere Nachweise enthalten. Eine Kartierung von Reptilien ist im Geltungsbereich nicht notwendig, da die vorhandenen Biotope (vor allem Äcker) keine besondere Eignung für die artenschutzrechtlich, relevanten Arten erwarten lassen.

Geeignet für die Zauneidechse sind allerdings die mageren Säume entlang der Gehölzbestände am Nordwestrand der B-Plan-Fläche sowie die teilweise magerrasenartigen Offenlandbereiche innerhalb der Gehölzbestände am West- und Südwestrand (Bereich Bahngleise). Diese Flächen werden jedoch im Zuge der künftigen Bebauung definitiv nicht in Anspruch genommen.

Bei den Gebietsbegehungen wurde dennoch auch auf Zauneidechsen geachtet, es konnten jedoch keine Tiere beobachtet werden.

Eine Kartierung von Amphibien war nicht notwendig, da weder Altdaten über Vorkommen relevanter Arten vorlagen, noch Gewässer auf dem Gelände bekannt waren. Die bei einer Begehung am Rand der Ackerbrache festgestellten temporären Tümpel wurden auf mögliche Vorkommen von Kreuzkröte und Gelbbauchunke, beides artenschutzrechtlich relevante Arten, durchgekä-

schert. Es wurden keine Amphibien gefunden.

Zur Erfassung der Brutvogelfauna wurden Gebietsbegehungen durchgeführt. Beobachtet wurden insgesamt 26 Vogelarten, davon 4 als Nahrungsgäste, 3 nur überfliegend, ohne Gebietsbezug, und 19 Arten, die vermutlich im Gebiet oder an dessen Rändern brüten.

Wertgebend für das Gebiet sind vor allem die Brutvorkommen von Rebhuhn und Feldlerche auf der Ackerfläche, sowie die Nachweise der Charakterart halboffener Landschaften, Goldammer, der Hecken- und Gebüschbrüter Feldsperling und Klappergrasmücke, sowie des Haussperlings.

Bemerkenswert ist zudem der Nachweis der stadtbedeutsamen Art Nachtigall im Gehölzstreifen am Westrand des B-Plan-Gebietes.

Für alle Arten, die ein weites Biotopspektrum besiedeln, weit verbreitet und häufig, sowie ungefährdet sind, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Nachfolgend werden die sechs relevanten Vogelarten hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände detailliert geprüft.

Die Feldlerche ist nach dem bayerischen Verbreitungsatlas im betroffenen Quadranten als Brutvogel nachgewiesen.

Bei Begehungen wurden auf den Äckern des Untersuchungsgebietes 2-3 Feldlerchenbrutpaare festgestellt.

Durch die geplante Bebauung der gesamten Offenlandfläche gehen bau- und anlagebedingt Brutplätze von 2 - 3 Feldlerchenpaaren dauerhaft verloren.

Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation. Eine kollisionsbedingte Tötung bzw. Verletzung von Feldlerchen ist kaum zu erwarten, da die Art größeren Abstand zu höheren Strukturen hält und somit i.d.R. nicht den Nahbereich von Straßen und des Gewerbegebietes allgemein aufsucht.

Die Goldammer ist nach dem bayerischen Verbreitungsatlas in benachbarten Quadranten als Brutvogel nachgewiesen; für das B-Plan-Gebiet gibt es keine Nachweise der Art im Artenschutzkataster des BAYLFU. Bei den Begehungen wurden in den Gehölzbeständen rund um das Gebiet ca. 3 - 4 Goldammerbrutpaare festgestellt. Die Goldammer brütet zwar meist im Gehölzbereich, nutzt jedoch die Ackerflächen regelmäßig zur Nahrungssuche.

Durch die geplante Bebauung der gesamten Offenlandfläche gehen bau- und anlagebedingte Brutplätze von 3 - 4 Goldammerpaaren dauerhaft verloren.

Neben den jungen Gehölzgruppen auf der Fläche werden die Goldammern auch durch den Verlust der Ackerflächen selbst, sowie der Grassäume und Ackerbrachen betroffen, die ihre Nahrungshabitate darstellen.

Das Rebhuhn ist nach dem bayerischen Verbreitungsatlas im betroffenen Quadranten als Brutvogel nachgewiesen.

Bei den Begehungen wurde kein Rebhuhn nachgewiesen. Wenige Tage später konnte jedoch ein Paar bei der Morgenkontrolle auf dem mittig verlaufenden Feldweg und danach in den Ackerbrachen im Nordosten des Bebauungsplangebietes beobachtet werden. Diese Bereiche stellen sehr günstige Bruthabitate für das Rebhuhn dar, so dass sicher mit einem Brutpaar zu rechnen

ist.

Trotz der Altnachweise im weiteren Umfeld ist die aktuelle Größe der lokalen Population vermutlich eher niedrig.

Durch die geplante Bebauung der gesamten Offenlandfläche geht bau- und anlagebedingt der Brutplatz von mindestens einem Rebhuhnpaar dauerhaft verloren.

Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer leichten Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation.

Für den Feldsperling und die Klappergrasmücke gibt es keine Nachweise im Artenschutzkataster des BAYLFU (2010), für die Klappergrasmücke ist allerdings ein Nachweis für den Bereich nördlich Unterfarrnbach enthalten. Für den Feldsperling gibt es zahlreiche Nachweise aus dem Umfeld in der ASK.

Nachgewiesen wurde die Klappergrasmücke in einem Brutpaar im Feldgehölz am Westrand des Gebietes, wo auch die Feldsperlinge (1 vermutliches Brutpaar) beobachtet wurden.

Durch die geplante Bebauung gehen die aktuellen Nistplätze der beiden Arten im Feldgehölz am Westrand des B-Plan-Gebietes nicht verloren.

Wertvolle Nahrungsbiotope für den Feldsperling stellen auch die Grassäume und Ackerbrachen dar, die durch die Überbauung der Fläche verloren gehen. Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer leichten Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation.

Der Haussperling kommt nach dem bayerischen Verbreitungsatlas im betroffenen Bereich als Brutvogel vor. Bei den Begehungen wurden an Gebäuden und in Gärten der Wohnsiedlung, sowie im Gehölzstreifen am Westrand des B-Plan-Gebietes, zahlreiche Haussperlinge beobachtet. Es wird geschätzt, dass mindestens 5-6 Brutpaare in direkter Nachbarschaft des Plangebietes brüten und die angrenzenden Ackerflächen zeitweise als Nahrungsbiotop nutzen.

Brutplätze des Haussperlings sind von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen, da keine Gebäude abgerissen werden.

Auch der mögliche Brutplatz der Art im Feldgehölz am Westrand des Gebietes wird nicht in Anspruch genommen.

Wertvolle Nahrungsbiotope für den Haussperling stellen auch die Grassäume und Ackerbrachen dar, die durch die Überbauung der Fläche verloren gehen. Durch den bau- und betriebsbedingten Kfz-Verkehr kommt es zu einer leichten Zunahme des Kollisionsrisikos für Vögel im Vergleich zur Ausgangssituation.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Fläche (ca. 27 ha) wird heute vornehmlich durch Ackerflächen eingenommen. Außerdem sind kleinere Gehölzgruppen, Raine und eine bestehende Gewerbefläche (Autohaus) vorhanden.

Es ist daher davon auszugehen, dass die B-Plan-Fläche, bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand und dem geplanten Bolzplatz als Gewerbegebiet überplant wird. Neben den notwendigen Erschließungsanlagen sollen gewerblich nutzbare Baugrundstücke ausgewiesen

werden die gem. der Baunutzungsverordnung bis zu 80 % überbaut werden können. Auf dieser Baufläche sind auch die notwendigen Stellplätze unter zu bringen. Die verbleibenden 20 % sind als Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzulegen. Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu ca. 22 ha Fläche, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist (Äcker, aber auch Ackerbrachen im Nordosten, Gemüseanbauflächen).

2.1.5 Schutzgut Wasser

-Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

-Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Durch die nun geplante Bebauung erfolgen keine wesentlichen Eingriffe in das Grundwasser.

Durch die aufgrund des Bebauungsplanes zukünftig mögliche Versiegelung kann es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser kommen.

-Abwasser

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb des Entwässerungsgebietes der Stadt Fürth und werden durch den Bau entsprechender Kanalsysteme an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürth angeschlossen.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Die allgemeinen regionalklimatischen Verhältnisse in Fürth sind von den stadtklimatischen Faktoren im Ballungsraum mit den typischen Eigenschaften einer horizontalen Windabschwächung, einer geringen Luftfeuchte, einem höheren Strahlungs- und Wärmehaushalt sowie Luftverunreinigung beeinflusst. Mit seinen hohen Temperaturen (8° - 8,5°C Jahresmittel) und seinen geringen Niederschlägen (650 mm/Jahr) zeigt sich das Klima im Fürther Stadtgebiet, an dessen südöstlichen Rand sich das Plangebiet befindet, als trocken-warm. Die jährliche durchschnittliche Windgeschwindigkeit in Fürth von 1,4 m/s ist als sehr gering zu bewerten. Insbesondere die schwachen Ostwinde führen nur zu einer geringen Durchlüftung des Stadtgebietes, was örtlich zu Anreicherung von Luftschadstoffen und Wärmebelastungen führen kann. Außerdem begünstigen die häufigen Schwachwinde die Ausbildung von Inversionen: Durch den reduzierten vertikalen und horizontalen Luftaustausch treten erhöhte Schadstoffkonzentrationen in den bodennahen Luftschichten auf.

Fürth wurde gemäß § 44 des Bundesimmissionenschutzgesetzes zum Belastungsgebiet erklärt, da es als eine der wenig durchlüfteten Städte einer erhöhten Gefahr des Auftretens von Luftverunreinigungen und Überwärmung unterliegt.

Schadstoffemissionen im Ballungsraum und entlang der gebündelten Verkehrsströme tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei. Unter Berücksichtigung der, bezogen auf den Gesamttraum geringen Flächengröße des Plangebietes und der heutigen allgemein einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich der zulässigen Emissionen, ist keine signifikante Verschlechterung bezüglich des Klimas und der Luft zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Geltungsbereiches wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Der Geltungsbereich hat eine Insellage nachdem er durch die Würzburger Straße, die Hafenstraße, die Bahnlinie Fürth-Würzburg und die bestehende Wohnbebauung bzw. die Kleingartenanlage im Bereich Hardhöhe und die Straße Am Kieselbühl begrenzt wird.

Derzeit ist das Gelände selbst weitgehend unbebaut und im Wesentlichen nahezu eben; im westlichen Teil fällt es mit einer begrünten Böschungskante steil zur Hafenstraße ab.

Aufgrund der dargestellten Insellage und der verkehrlich intensiv genutzten Umgebung ist Qualität bzw. das Schutzgut der Landschaft als gering einzustufen.

Durch die Planung sind somit keine erheblich negativen Auswirkungen gegeben.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonische wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird somit nicht durch die Planung beeinflusst.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es gehen Wechselwirkungen von der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen und erwerbsgartenbaulichen Nutzung des überwiegenden Teils des Planungsgebietes aus. Betroffen sind vor allem die Schutzgüter Boden (Düngung) und Wasser (Düngung) sowie Tier- und Pflanzenwelt (artenarme Vegetationsbestände und entsprechende Tiergemeinschaften).

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die unter 2.3. beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kann der Umweltzustand nahezu auf seinem heutigen Niveau erhalten bleiben.

2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit im Wesentlichen landwirtschaftliche genutzte Fläche erhalten bleiben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht muss sich vor Allem mit den Eingriffsfolgen befassen und auf Grundlage der zuvor getroffenen Feststellungen über den Planinhalt und die Auswirkungen auf die Umwelt Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

2.3.1 Schutzgut Mensch

- Lärm und Immissionen

Bedingt durch die Lage im Schnittpunkt der angrenzenden Hauptverkehrsachsen (Hafenstraße / Würzburger Straße) und der Bahnlinie Würzburg – Fürth ist im Plangebiet von Lärmbelastungen insbesondere durch Kfz- und Bahnverkehr auszugehen.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden weitere Immissionen hinzukommen.

Um die Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wurde ein entsprechendes Schallschutzgutachten erstellt.

Als Ergebnis hierzu kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen des Gewerbegebietes entsprechende Maßnahmen notwendig sind. Dies sind eine entsprechende Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen sowie ein aktiver Lärmschutz im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage. Zur Minderung der Luftbelastung, zum Schutz der auf der Hardhöhe befindlichen Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage und als Beitrag zum Umweltschutz wird die Benutzung bestimmter Brennstoffe untersagt. Es dürfen somit erheblich die Luft verunreinigende Brennstoffe im Baugebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden (Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen).

- Verminderung der Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen kommt es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Durch die geplante Bebauung wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen, nachdem es sich bei dem Geltungsbereich um einen derzeit im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich handelt.

Zur Vermeidung – bzw. der Minderung der Auswirkungen der Planung werden die zulässigen Gebäudehöhen begrenzt bzw. gestaffelt. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen eine geordnete Grünstruktur im Geltungsbereich erzeugt.

Zur Verminderung der Wirkung der Bebauung in das Landschaftsbild hinein wird die bestehende Heckenstruktur an der Hafenstraße als zu erhaltend festgesetzt und sichert somit die Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft.

- Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen

Durch eine gewerbliche Bebauung des Geltungsbereiches kann eine Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Zur Verminderung der Barrierewirkung wird die zulässige Gebäudehöhe begrenzt und der gem. BayBO notwendige Grenzabstand ist bei einer Bebauung einzuhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf den Baugrundstücken jeweils Einzelgebäude mit einem entsprechenden Abstand zur Grundstücksgrenze entstehen.

Um visuelle Auswirkungen der Bebauung auf das benachbarte Wohngebiet zu minimieren, wird zwischen den Baugebieten ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen

Durch die, auf Grund des Bebauungsplanes, zukünftig mögliche Versiegelung kommt es zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt.

Hierzu ist festzustellen, dass gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf die Pflanzen die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen sind, so dass diese Flächen wasserdurchlässig bleiben.

Zur Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht direkt ausgleichbar. Er wird jedoch mit der entsprechenden Gewichtung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

2.3.3 Schutzgut Tiere

Durch die Planung wird das Schutzgut Tiere betroffen (s. 2.1.3). Für die erheblichen betroffenen Tierarten werden nachfolgend Maßnahmen beschrieben, die sich mit den Eingriffsfolgen befassen und die dazu beitragen diese zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Dies gilt vor allem für Tierarten bei denen die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt werden.

Für die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG einschlägig ist. Eine Prüfung der gemeinschaftsrechtlich (streng) geschützten Arten nach Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG ist nicht erforderlich, da dessen Regelungsinhalte bereits durch die Prüfung dieser Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG entsprechend umfasst sind.

Auf die hierzu vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage zur Begründung wird hingewiesen.

Entsprechend der Abschichtungsliste (saP Anhang 1) sind vor allem Vögel und Fledermäuse vertiefend zu bearbeiten.

Die Wirkfaktoren, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen, der auch der streng und europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können, sind unter 2.1.3 aufgeführt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung der Beschädigung oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Baumfällungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.

Die Zerstörung von besetzten Vogelnestern wird durch Holzungsmaßnahmen außerhalb der Brutperiode vermieden.

Die betroffenen Baumbestände und Gebüsche sind relativ jung. Sie bieten mit Sicherheit keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Daher sind keine weiteren Einschränkungen hinsichtlich des Fällungszeitraums erforderlich.

- Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.

Durch die Beseitigung aller anderen Strukturen, die Vögeln als Nistplatz dienen könnten, im Winterhalbjahr wird eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern ausgeschlossen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden.

- Schutz von ausgewählten Biotopen vor einer baulichen Inanspruchnahme

Die wertvollen Gehölzbestände entlang der westlichen, nordwestlichen und südwestlichen B-Plan-Grenze werden im Zuge der Bebauung der Fläche nicht in Anspruch genommen und - soweit sie innerhalb des B-Plan-Gebietes liegen - als Bestand gesichert.

Um auch eine bauzeitliche Beeinträchtigung der dort brütenden Vogelarten und die Beschädigung der Gehölze vermeiden, werden diese Bereiche planungsrechtlich gesichert. Hierbei soll die Hecke als Fläche mit zu erhaltenden Sträuchern und eine 10 m breite Vorfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Zum Schutz dieser Flächen soll für die angrenzenden Grundstücke eine Pflicht zur Einfriedung gem. BayBO festgesetzt werden. Hierdurch kann verhindert werden, dass diese Flächen vorsätzlich oder versehentlich als Erweiterung der gewerblichen Flächen (z. B. Lagerflächen) genutzt werden.

Dadurch wird auch der als CEF-Maßnahme vorgesehene Wiesenstreifen mit geschützt.

Nachdem die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt Fürth ist, können entsprechende Zeiten in den jeweiligen Kaufverträgen gesichert werden bzw. durch die Baugenehmigungen gesteuert werden.

- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß.

Da die nächtliche Beleuchtung des künftigen Gewerbegebietes eine Störquelle

für Tiere darstellt soll die Beleuchtung soweit möglich reduziert werden. Dazu sollten insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen) eingesetzt werden, um weniger Nachtfalter und andere Insekten anzulocken.

Aus den in der saP zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagenen Maßnahmen werden nachfolgend dargestellte Maßnahmen durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Anlage von Feldlerchenfenstern

Zur Stützung der durch den Verlust der Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes als Brutgebiet stark betroffenen lokalen Feldlerchenpopulation werden in der Feldflur südlich der Bahngleise oder westlich des Kanals Saatlücken (so genannte „Feldlerchenfenster“) initiiert werden. Die Saatlücken werden durch kurzes Aussetzen (Anheben) der Drillmaschine angelegt. Die Größe der einzelnen Saatlücke beträgt 16-24 m², es sind mindestens 2 Fenster pro ha anzulegen. Breite und Länge des Fensters sind dabei von der Arbeitsbreite abhängig. Von dem Eingriff sind bis zu 3 Feldlerchenreviere direkt betroffen. Da die Mindestgröße für ein Feldlerchenhabitat (home range) etwa 3-5 ha beträgt, ist vorgesehen, die Saatlücken auf etwa 9-15 ha anzulegen (also insgesamt mind. 18-30 Fenster).

Alternativ können die erforderlichen Fenster auch auf einer kleineren Fläche (weniger Schläge) konzentriert werden. Vorzugsweise sollten die Schläge mit Feldlerchenfenstern über einen größeren Raum verteilt sein. Die Fenster dürfen nicht in der Nähe von Hecken, Baumreihen, Freileitungsmasten, Infrastruktureinrichtungen, Fahrgassen etc. angelegt sein, sondern möglichst mitten im Schlag. Ein Abstand von 100 m zu diesen Strukturen sollte nicht unterschritten werden. Es gibt keine Einschränkungen bei der übrigen Feldbearbeitung, Dünger- und PSM-Einsatz.

Die Maßnahme hat die Stadt bereits durch Verträge mit Landwirten für 10 ha Ackerflächen (20 Lerchenfenstern) langfristig gesichert.

Anlage von Dauer- und Winterbrachen

Im Zuge der Vereinbarung zu den Lerchenfenstern wurde auch die Anlage von Dauer- und Winterbrachen mit den Landwirten durch die Stadt Fürth vereinbart. Um die Durchführung der Landwirtschaftlichen Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken nicht im Übermaß einzuschränken, wurde auf eine örtliche Fixierung verzichtet. Dies konnte auch geschehen, da im angrenzenden Naturraum erhebliche Flächen im Bereich der Feldraine zur Verfügung stehen, die den geforderten Qualitäten entsprechen bzw. nahe kommen.

Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens

Entlang des artenreichen Gehölzstreifens auf der West- und Nordwestseite des Baugebietes wird auf der heute als Acker genutzten Fläche ein 10 m breiter Wiesenstreifen entwickelt, der nicht für Baumaßnahmen, Stellplätze etc. in Anspruch genommen wird. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.

Dadurch wird, den - im Gehölzstreifen - brütenden Vogelarten im Nahbereich zu ihren Nistplätzen ein wertvoller Nahrungsraum geboten. Die Auswirkungen

der bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Störungen) auf die Vogelpopulation werden dadurch gemindert. Die Wiese soll bereits vor Beginn der Bauarbeiten durch Einsaat mit artenreichen Wildblumenmischungen (aus regionaler Herkunft) begrünt und zweischürig und düngerefrei bewirtschaftet werden.

Die o. g. Maßnahmen tragen dazu bei die Eingriffsfolgen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Die einzelnen Maßnahmen können den betroffenen Tierarten wie folgt zugeordnet werden:

Fledermäuse

Schutz von ausgewählten Biotopen vor einer bauzeitlichen Inanspruchnahme und durch die Reglementierung der Bauzeiten.

Insektenfreundliche Leuchtmittel und Begrenzung der Beleuchtung.

Reptilien

Zäune an den mageren Säumen entlang der Gehölzbestände.

Feldlerche

Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar.

Anlage von Dauerbrachflächen und Feldlerchenfenstern.

Goldammer

Baufeldfreimachung und Gehölzfällung nur Anfang Oktober bis Ende Februar.

Zäune für das Feldgehölz am westlichen Gebietsrand.

CEF-Maßnahmen:

Schaffung von Dauerbrachen.

Anlage eines Wiesenstreifens entlang des Feldgehölzes.

Rebhuhn

Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar

CEF-Maßnahmen:

Anlage von Winter- und von Dauerbrachen.

Wiesenstreifen entlang des Feldgehölzes am westlichen Gebietsrand

Feldsperling, Klappergrasmücke

Baufeldfreimachung Anfang Oktober bis Ende Februar.

Gehölzfällung Anfang Oktober bis Ende Februar.

Zäune für das Feldgehölz am westlichen Gebietsrand.

CEF-Maßnahmen:

Wiesenstreifen entlang des Feldgehölzes am westlichen Gebietsrand.

Haussperling

Zäune für das Feldgehölz am westlichen Gebietsrand.

CEF-Maßnahmen:

Wiesenstreifen entlang des Feldgehölzes am westlichen Gebietsrand.

Somit kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der o. g. CEF - Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbe-

stände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist dementsprechend nicht erforderlich.

2.3.4 Schutzgut Boden

Durch die auf Grund des Bebauungsplanes zukünftig mögliche Versiegelung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Bodens.

Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu ca. 27 ha Fläche, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist (Äcker, aber auch Ackerbrachen im Nordosten, Gemüseanbauflächen). Daneben sind ein Fußballplatz sowie Wegraine und Gehölzsäume betroffen.

Hierzu ist festzustellen, dass gem. der Satzung zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf den Boden die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen sind, so dass diese Flächen wasserdurchlässig bleiben.

Zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigung und der Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind im Bereich von Stellplätzen Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Des Weiteren wird durch das Bodenschutzgesetz die Erhaltung des Mutterbodens sichergestellt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht direkt (durch Entsiegelung) ausgleichbar. Er wird jedoch mit der entsprechenden Gewichtung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

2.3.5 Schutzgut Wasser

-Oberflächengewässer

Keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung (siehe 2.1.5).

-Grundwasser

Durch die auf Grund des Bebauungsplanes zukünftig mögliche Versiegelung kann es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser kommen.

Hierzu ist festzustellen, dass gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser für die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen eine Begrünung festgesetzt wird, damit diese Flächen wasserdurchlässig bleiben.

Durch die festgesetzte Bepflanzung der Stellplätze werden diese gegliedert und die sommerliche Aufheizung der Stellplätze wird erheblich reduziert und trägt somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Durch die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzflächen kann ein ungestörtes Wachstum der zu pflanzenden Bäume sichergestellt werden. Diesem Ziel dient auch die Sicherung gegen ein Überfahren.

Zur Verringerung der versiegelten Flächen und der Verbesserung der ökologischen Verträglichkeit der Gesamtmaßnahme sind offene Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Somit sind im Bereich

von Stellplätzen Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig.

Diese Maßnahmen der Freiflächengestaltung und Grünordnung tragen auch dazu bei, die visuellen Wirkungen der Stellplätze zu mindern bzw. in die umgebende Landschaft zu integrieren.

-Abwasser

Keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung (siehe 2.1.5).

2.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Aus Gründen der unter 4.6 beschriebenen Vorbelastung des Klimas und der Luft wird zur Verringerung der Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität der Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden, wenn nicht ein besonders günstiges Emissionsverhalten der Verbrennungsanlage nachgewiesen werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte der o. g. Produkte den nicht ausgeschlossenen Brennstoffen gleichzusetzen sind.

Zur weiteren Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luft wird für die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen ein Begrünungsgebot und für die Stellplätze ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Die festgesetzte Bepflanzung kann u. a. die sommerliche Aufheizung des Baugebietes reduzieren und trägt somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

2.3.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen gegeben.

2.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Güter

Das Schutzgut Kultur und sonstige Güter sind von der Planung nicht betroffen.

2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Bei der Abschätzung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Stadt Fürth standen nach dem Abzug der Amerikanischen Streitkräfte etliche ehemalige Kasernenflächen zur Verfügung, die im Rahmen der Konversion in Wohn- und Gewerbegebiete überführt wurden. Derzeit ist absehbar, dass all diese Flächen in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt sein werden. Um eine kontinuierliche Entwicklung der Stadt Fürth zu gewährleisten und dem Ansiedlungsdruck gerecht zu werden, ist es somit notwendig weitere Flächen zu entwickeln.

Auf Grund der Insolvenz der Fa. Quelle und entsprechender Vereinbarung im Kaufvertrag konnte ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches durch die Stadt Fürth zurückerworben werden. Somit entstand hier ein Bereich, der unter Berücksichtigung der Darstellung des im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche) zu einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebiets entwickelt werden kann.

Andere zusammenhängende Bereiche, diese auf Grund des Siedlungsdruckes notwendigen Größenordnung, stehen im Stadtgebiet nicht mehr zur Verfügung bzw. können auf Grund der Interessen der Eigentümer (Betriebsgefährdung der Landwirtschaft) nicht oder nur schwer entwickelt werden.

Somit ergeben sich derzeit keine Planungsalternativen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1 Fachgutachten

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Lärmtechnische Untersuchung

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Bei der Erhebung der notwendigen Informationen im Zuge der Umweltprüfung traten keine wesentlichen Schwierigkeiten auf.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach Abschluss des Bauvorhabens bzw. einzelner Bauabschnitte ist durch das Grünflächenamt eine Nachbilanzierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die CEF- Maßnahmen sind auf ihre Wirksamkeit durch OA zu prüfen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit Inkrafttreten der BauGB - Novelle (20.07.04) wurde die Umweltprüfung Bestandteil der Bauleitplanung.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen und der Umgang mit ihnen sind nach-

folgend nach Schutzgütern zusammengefasst dargestellt.

Schutzgut Mensch

Durch die Lage an den Hauptverkehrsachsen Hafenstraße und Würzburger Straße sowie der Bahnlinie Würzburg – Fürth ist im Plangebiet bereits von Lärmbelastungen auszugehen. Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen werden weitere Immissionen hinzukommen.

Die Erholungsfunktionen spielen im Geltungsbereich eine sehr geringe Rolle, da er bis auf einen Bolzplatz landwirtschaftlich genutzt wurde und von Verkehrsachsen umgeben ist.

Durch die Bebauung wird es zur Veränderung des Landschaftsbildes kommen. Eine gewisse Barrierewirkung und visuelle Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der lärmtechnischen Auswirkungen des Gewerbegebietes soll im Bebauungsplan eine Kontingentierung der zulässigen Lärmimmissionen und ein aktiver Lärmschutz im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage festgesetzt werden.

Zur Vermeidung bzw. der Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden die Gebäudehöhen begrenzt und gestaffelt.

Durch die Festsetzung der bestehenden Heckenstruktur und von Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen wird eine geordnete Grünstruktur erzeugt und die Wirkung der Bebauung in das Landschaftsbild hinein vermindert.

Zur Reduzierung der Barrierewirkung und um die visuellen Auswirkungen auf das Wohngebiet zu minimieren, wird die zulässige Gebäudehöhe begrenzt, der notwendige Grenzabstand definiert und ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt.

Zur Minderung der Luftbelastung dürfen keine Brennstoffe eingesetzt werden, die die Luft erheblich verunreinigen.

Schutzgut Pflanzen

Die Gesamtfläche wird bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand, dem Lärmschutzwall und dem geplanten Bolzplatz von einer baulichen Nutzung in Anspruch genommen. Somit kommt es durch die künftige Bebauung zu einer Beeinträchtigung der Pflanzenwelt.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf die Pflanzen sind die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen ist zumindest im Bereich der voll versiegelten Gebäudeflächen nicht direkt ausgleichbar. Er wird jedoch mit der entsprechenden Gewichtung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt und durch Punkte aus dem Ökokonto nahezu ausgeglichen.

Schutzgut Tiere

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es baubedingt zu Lärmemissionen, Erschütterungen sowie zum Ausstoß von Abgasen durch die Baufahrzeuge. Die Bautätigkeit führt zu optischen Störreizen im für Baustellen typischen Umfang. Während der Bauphase kann es für bodengebundene Arten zu Kollisionen mit Baufahrzeugen kommen.

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird die Wandermöglichkeit für bodengebundene Arten eingeschränkt und erschwert. Durch die künftige

gewerbliche Nutzung kommt es auf Grund des Verkehrs zu einer Erhöhung von Lärm- und stofflichen Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen und einer Versiegelung von Flächen.

Diese Faktoren wirken auf die vorhandene Tierpopulation ein.

Im Wesentlichen sind nachfolgende Tierarten betroffen.

Fledermäuse, Haselmaus, Rebhuhn, Feldlerche, Goldammer, Feldsperling, Klappergrasmücke, Haussperling und Nachtigall.

Für die erheblichen betroffenen Tierarten werden nachfolgend Maßnahmen beschrieben, die dazu beitragen, die Auswirkungen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

- Baumfällungen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baufeldberäumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Schutz von ausgewählten Biotopen vor einer baulichen Inanspruchnahme.
- Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

Anlage von Feldlerchenfenstern

Dauer- / Winterbrachen

Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich besteht heute vornehmlich aus Ackerflächen. Diese Fläche soll bis auf die Gehölzstreifen am nordwestlichen und westlichen Gebietsrand und dem Bolzplatz durch bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf den Boden sind die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen und die offenen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Schutzgut Wasser

Durch die zukünftig mögliche Versiegelung kann es zu einer Reduzierung des Regenwassereintrags in das Grundwasser kommen.

Zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser sind die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen und die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Schutzgut Klima und Luft

Die klimatischen Verhältnisse in Fürth sind von den stadtklimatischen Faktoren im Ballungsraum beeinflusst. Schadstoffemissionen im Ballungsraum tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei und durch die mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungen kann es zu einer Erhöhung der Luftbelastung kommen.

Zur Verringerung der Auswirkungen des Baugebietes auf das Klima und die Luftqualität soll der Ausschluss bestimmter Brennstoffe festgesetzt werden; erheblich luftverunreinigende Brennstoffe dürfen nicht eingesetzt werden.

Des Weiteren wird für die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen ein

Begrünungsgebot und für die Stellplätze ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft des Geltungsbereiches wird derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und hat eine Insellage zwischen der Würzburger Straße, der Hafestraße, der Bahnlinie Fürth-Würzburg und der bestehenden Wohnbebauung bzw. der Kleingartenanlage im Bereich Hardhöhe und der Straße Am Kieselbühl.

Auf Grund dieser Lage und der verkehrlich intensiv genutzten Umgebung ist die Qualität bzw. das Schutzgut der Landschaft als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich finden sich keine Kultur- und Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung; Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Somit ist die Qualität bzw. das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter als gering einzustufen.