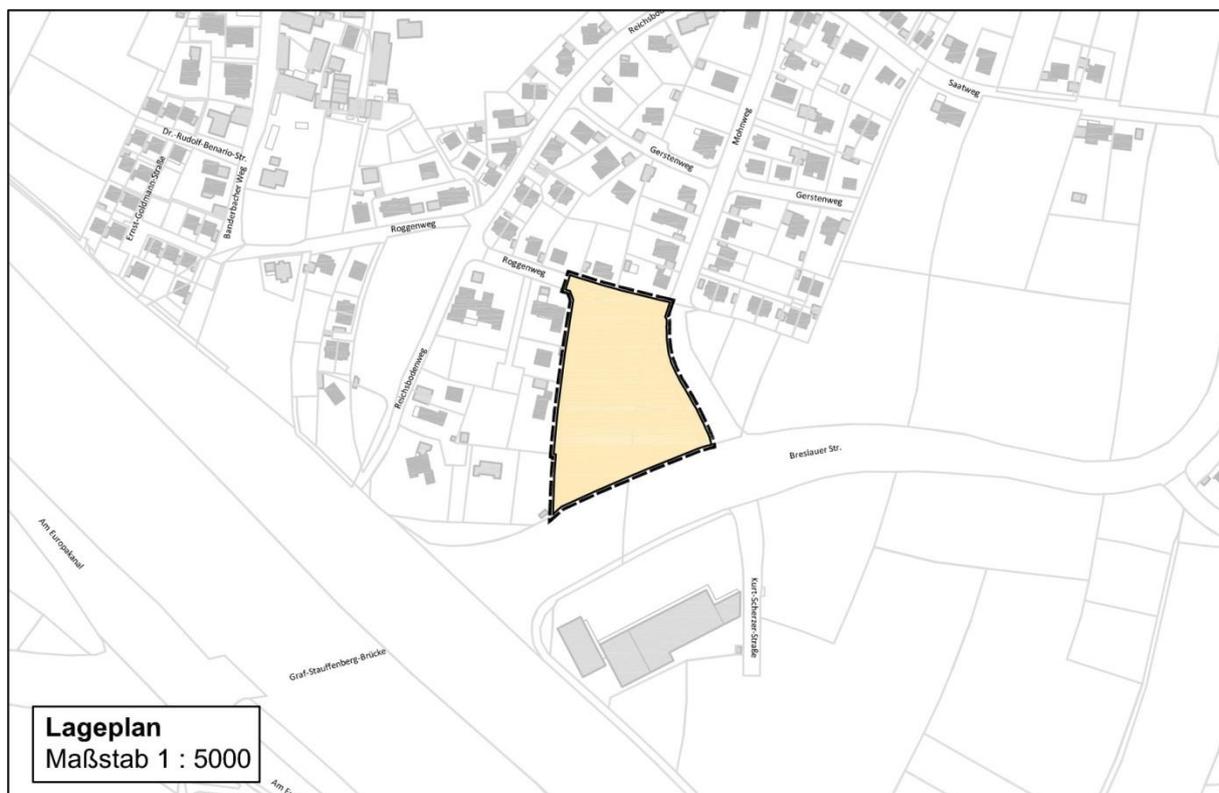


**Begründung nebst Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 278 b
„Zwischen Breslauer Straße, Mohnweg und Roggenweg“**



Projektstand: Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: Planungsbüro TEAM 4, Dipl.-Ing. (FH) Guido Bauernschmitt

Aufgestellt: 11.05.2020

Stadtplanungsamt Fürth



Most

Dipl.-Ing., Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: BEGRÜNDUNG	1
1 Vorbemerkungen	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahren	1
1.2.1 Beschlüsse	2
1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	2
1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)	2
1.2.4 Beteiligung der Behörden	2
1.2.5 Öffentliche Auslegung	2
2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1 Planungsanlass	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3 Planungserfordernis	3
2.4 Planungsalternativen	4
3 Flächennutzungsplan	5
4 Städtebauliche Konzeption	5
4.1 Bauungskonzept	5
4.2 Erschließungskonzept	6
4.2.1 Erschließungsstraße	6
4.2.2 Ruhender Verkehr	7
4.2.3 Grünordnungs- und Freiraumkonzept	7
5 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	7
5.1 Lage	7
5.2 Ver- und Entsorgung	8
5.3 Siedlung, Ortsbild und Nutzungen	8
5.4 Nutzungskonflikte	9
6 Festsetzungen	9
6.1 Art der baulichen Nutzung (Festsetzung B.1.1)	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung B.2.1 bis B.2.3)	10
6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ (Festsetzung B.2.1))	10
6.2.2 Geschossflächenzahl – GFZ (Festsetzung B.2.2)	11
6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Festsetzung B.2.2)	11
6.3 Bauweise (Festsetzung B.3.1)	12

6.4	Überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung A.3)	12
6.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung B.2.3)	13
6.6	Verkehrsflächen (Festsetzung A.4)	13
6.6.1	Straßenverkehrsflächen	13
6.6.2	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Eigentümerweg“	13
6.6.3	Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Fußweg“ (jeweils öffentlich)	14
6.7	Grünflächen (Festsetzung A.5)	14
6.8	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung B.6.1 und B.6.2)	14
6.8.1	Pflanzgebot für Laubbäume (Festsetzung B.6.1 und B.6.2)	14
6.8.2	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Festsetzung B.6.)	14
6.8.3	Dachbegrünung (Festsetzung B.6.7)	15
6.9	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (Festsetzung B.6.7)	16
6.9.1	Schallschutzmaßnahmen	16
6.9.2	Einzelfallprüfung	16
6.10	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	17
6.10.1	Flächen für Garagen	17
6.11	Zuordnung von Ausgleichsflächen (Festsetzung B.6.5)	17
6.12	Geltungsbereich	19
7	Örtliche Bauvorschriften (Festsetzung C)	20
7.1	Gestaltung von Hausgruppen	20
7.2	Ausbildung der Dachgeschosse (Festsetzung C.2)	20
7.3	Dachform, -farbe und -neigung (Festsetzung C.2)	20
7.4	Einfriedungen	21
8	Sonstige Festsetzungen	21
8.1	Bedingende Festsetzung (Festsetzung B.8.1)	21
9	Hinweise	21
9.1	Pflanzen-Auswahlliste	21
9.2	Regenwassernutzung	24
10	Städtebauliche Werte	25
Anhang		26

Umweltbericht	27
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	28
1.2.1 Fachgesetze	28
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen	28
2.1.1 Schutzgut Mensch	29
2.1.2 Schutzgut Pflanzen	29
2.1.3 Schutzgut Tiere	29
2.1.4 Schutzgut Boden	30
2.1.5 Schutzgut Wasser	30
2.1.6 Schutzgut Klima und Luft	31
2.1.7 Schutzgut Landschaft	31
2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	32
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	32
2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
2.3.1 Schutzgut Mensch	32
2.3.2 Schutzgut Pflanzen	33
2.3.3 Schutzgut Tiere	33
2.3.4 Schutzgut Boden	33
2.3.5 Schutzgut Wasser	34
2.3.6 Schutzgut Klima/Luft	34
2.3.7 Schutzgut Landschaft	34
2.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Güter	34
2.3.9 Schutzgut Fläche	35
2.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	35
2.3.11 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und der erheblichen Auswirkungen	35
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Zusätzliche Angaben	36
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
3.1.1 Fachgutachten	37

3.1.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung	37
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	37
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

ANHANG 1:

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Nürnberg in Zusammenarbeit mit Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg: „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Grundstück Roggenweg, Ecke Mohnweg, Stadt Fürth vom 11.06.2016

ANHANG 2:

Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg: „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ vom 29.05.2019

ANHANG 3:

Büro für angewandte Geologie Messerer, Fürth: „Baugrundgutachten“ vom Oktober 2018

ANHANG 4:

Protect Umweltschutz GmbH, Erlangen: Baugebiet Roggenweg, Fürth - Abfall- und Bodenschutzrechtliche Probenahme und Bewertung von Ober- und Unterboden vom 01.04.2020

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 278 b „Zwischen Breslauer Straße, Mohnweg und Roggenweg“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)

1.2 Verfahren

Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks im Bereich der Stadt Fürth hat der Bau- und Werkausschuss am 20.07.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 b „Zwischen Breslauer Straße, Mohnweg und Roggenweg“ beschlossen. Angeknüpft wird damit an den Beschluss des Stadtrats vom 08.11.1989, für einen ca. 46 Hektar großen Planbereich zwischen Unterfürberger Straße, Reichsbodenweg, Südwesttangente und Breslauer Straße Bebauungspläne neu aufzustellen; wegen seiner Größe sollte der Planbereich bei der weiteren Bearbeitung in kleinere Teilbebauungspläne gegliedert werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Veröffentlichung im Fürther Amtsblatt vom 01.12.1989.

Bei diesem Bebauungsplan Nr. 278 b handelt es sich um einen solchen Teilbebauungsplan.

1.2.1 Beschlüsse

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.07.2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 b „Roggenweg“ zur gezielten Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet eingeleitet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte mit Veröffentlichung im Fürther Amtsblatt vom 25.04.2018.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Öffentlichkeit ist am 07.05.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Der Termin wurde um 16 Uhr im Sitzungssaal des Technischen Rathauses durchgeführt.

Die Termine wurden im Fürther Amtsblatt vom 25.04.2018 bekanntgegeben.

1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping)

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 25.04.2018 und mit Frist bis zum 01.06.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden. Zu diesem Zweck ist ihnen der Vorentwurf zur Bauleitplanung mit Stand vom 08.03.2018 und der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

1.2.4 Beteiligung der Behörden

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 11.11.2019 und mit Frist bis zum 09.12.2019 gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Zu diesem Zweck sind ihnen die Entwürfe zur Bauleitplanung mit Stand vom 06.11.2019 und der Bitte um Stellungnahme zugeleitet worden.

1.2.5 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 278 b „Roggenweg“ mit der Begründung wurde vom _____.____ bis einschließlich _____.____ durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. ... am _____._____.

2 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungsanlass

Da sich die Grundstücke des Planbereichs überwiegend in Privatbesitz befinden, scheiterte eine Bebauung bislang an den eigentumsrechtlichen Verhältnissen. Nun hat sich ein privater Investor (Planwerber) mit Zugriff auf den Großteil der umfassten Grundstücke an die Stadt Fürth gewandt, der als Bau- und Erschließungsträger eine kleinteilige Wohnbebauung mit Einzel- und Reihenhäusern zu realisieren beabsichtigt. Notwendige Regelungen hierzu erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

Die Stadt Fürth unterstützt dieses Vorhaben. Aus Sicht der Stadt Fürth soll das in Kap. 4 näher erläuterte Vorhaben im Sinne eines Flächen und Ressourcen schonenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht und dadurch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beigetragen werden.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung werden folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst
- Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die Errichtung von Eigenheimen
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Absicherung der Erschließung des Baugebietes
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

2.3 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da sich die Grundstücke derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) befinden, ist zur Umsetzung der Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit seiner Rechtskraft beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach den städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen. Der Festsetzungskanon im qualifizierten Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 Satz 1 BauGB) sichert insgesamt langfristig die Ordnungsvorstellungen der Stadt Fürth und gewährleistet eine gesicherte Erschließung.

Im Rahmen dieses förmlichen Verfahrens erfolgt die Gesamtkoordination öffentlicher und privater Belange. Im weiteren Verfahren sind u.a die naturschutzrechtlichen Belange (Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) sowie der Lärmschutz näher zu betrachten.

2.4 Planungsalternativen

Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Fürth nahezu vollständig bebaut wurden und im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von ca. 30.000 Einwohnern in der Stadt Fürth erfolgte, ist es zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Rahmen der Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

Bei den bestehenden Baugebieten in der Stadt Fürth handelt es sich im Wesentlichen um einen schon hoch verdichteten Siedlungsraum bei dem auch im Rahmen einer Nachverdichtung kein wesentlicher Zuwachs an Wohneinheiten generiert werden kann. Dies gilt insbesondere für das Segment der Einzel- bzw. Reihenhäuser und auch der Doppelhaushälften.

Im Wohnbaulückenkataster der Stadt Fürth (Erhebung 2012) sind derzeit ca. 350 Grundstücke dargestellt. Von den Grundstücken des Wohnbaulückenkatasters wurden seit 2012 pro Jahr nur jeweils ca. 35 Grundstücke (mit abnehmender Tendenz) verkauft. Hieraus kann geschlossen werden, dass im Bereich der noch vorhandenen Baulücken nur eine sehr geringe Bereitschaft zur Vermarktung besteht und somit auch aus diesem Segment keine wesentlichen Wohneinheiten generiert werden können.

Aufgrund des weiterhin hohen Siedlungsdrucks im gesamten Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen ist es somit unvermeidlich weiter auch landwirtschaftliche Flächen zu Bauland zu entwickeln. Diese Entwicklung geschieht auch unter Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes, der für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen fordert, dass mit der Neuerrichtung von Wohnungen die Wohnungsversorgung verbessert werden soll (Regionalplan, Kap. 3.2.2).

Räumliche Planungsalternativen werden daher nicht gesehen.

Inhaltliche Planungsalternativen ergeben sich einerseits durch einen Verzicht der beabsichtigten baulichen Entwicklung und zum anderen hinsichtlich einer andersartigen städtebaulichen Konzeption bezüglich z.B. der Anzahl, Lage und Zweckbestimmung von Gebäuden.

Ein Planungsverzicht nebst Festhalten an der Bestandsnutzung stellt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Fürth und der Metropolregion sowie dem damit verbundenen gesteigerten Wohnbedarf keine ernsthafte inhaltliche Planungsalternative dar.

Während der Vorplanungsphase wurden verschiedene städtebauliche Konzeptionen entwickelt und diskutiert. Grundsätzliche Unterschiede der Erschließung ergaben sich in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage. Diese Variante wurde aber aufgrund des im Verhältnis

zur Erschließungsfunktion hohen Flächenverbrauchs und der insgesamt günstigeren Verkehrsführung einer Ringerschließung mit gleichzeitiger Erschließung der westlich angrenzenden vorhandenen Baugrundstücke nicht weiterverfolgt. Weiterhin wurden Alternativen mit einer stärkeren Verdichtung geprüft. Aufgrund der besseren Einfügung in das vorhandene bauliche Umfeld wurde aber die vorliegende, mäßig verdichtete Variante gewählt.

3 Flächennutzungsplan

Der seit dem 29.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Auch das nähere Umfeld ist als Wohnbaufläche dargestellt. Ausnahmen bilden die Breslauer Straße und die Südwesttangente (Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge) in Verbindung mit straßenbegleitenden Grünflächendarstellungen sowie das Nahversorgungszentrum an der Breslauer Straße, südlich des Plangebietes (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ladengebiet).

Konflikte zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht gesehen. Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine aufgelockerte Bauungsstruktur mit Einzel- und Reihenhäusern vor. Unter Berücksichtigung der einwirkenden Immissionen wurde eine Reihenhausbauung (teils Schallschutzhäuser) im Osten des Geltungsbereiches angeordnet, während ansonsten eine der Umgebung angepaßte Bauung mit Einzelhäusern möglich ist.

Die Reihenhäuser entlang des Mohnwegs sowie die Einzelhäuser im Inneren des Geltungsbereichs sollen mit drei oberirdischen Geschossen ausgebildet werden dürfen, wobei das oberste, dritte Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden soll (drittes Vollgeschoss). Die Gebäude im Westen sollen zwei Vollgeschosse erhalten dürfen.

4.2 Erschließungskonzept

4.2.1 Erschließungsstraße

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch eine U-förmig verlaufende Planstraße sichergestellt. Durch die geplanten Anbindungen an den bestehenden Roggenweg ergibt sich eine ringförmige Erschließung.

Der westliche Planstraßenstrang greift einen bereits bestehenden öffentlichen Weg auf und eröffnet für angrenzende Grundstücke außerhalb des Plangeltungsbereichs eine weitere Erschließungsoption. Zudem sichert er die Erschließung der Grundstücke Flurnummern 451/2 und 451/25, ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Unter Berücksichtigung eines Planstraßenquerschnitts von 6,5 m ist eine verkehrsberuhigte Gestaltung mit wechselseitig angeordneten Parkständen und Pflanzbeete nebst verkehrsrechtlicher Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.

Einzelheiten zur Planung und zum Ausbau des verkehrsberuhigten Bereiches werden über eine Straßenausbauplanung erarbeitet.

Die Planstraße erhält eine öffentliche Widmung als Ortsstraße.

Ergänzend zur Straßenverbindung sind fußläufige Anbindungen an den Mohnweg und zur Breslauer Straße (Nahversorgungszentrum und Bushaltestelle „Brünneinsweg“) vorgesehen.

Folgende Hinweise sind bei der Gestaltung des öffentlichen Raums zu beachten:

Die Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Gehwege und öffentliche Gebäude) muss für blinde und sehbehinderte Menschen nach den aktuell geltenden Normen, d.h. DIN 18040:1-3, DIN 32984 (Bodenindikatoren) sowie DIN 32975 (visuelle Kontraste, Leuchtdichte mind. 0,4) DIN 32981 (Ampelausstattung) erfolgen.

Wesentlich sind: die Herstellung öffentlicher Wegebeziehungen auch zum Nahverkehr, Bordhöhen von 3 cm bei gemeinsamen Querungen, 6 cm am Richtungsfeld bei getrennten Querungen und Nullabsenkung mit Sperrfeld, Unterlaufschutz bei Beschilderungen und anderer Stadtmöblierung sowie Einhaltung des Abstandes zum Blindenleitsystem nach DIN 32984 (beidseits 60 cm bzw. 1,20 m).

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss ein eindeutiger visueller und taktile Kontrast zwischen Gehweg und Fahrbahn nach den o.g. DIN geplant und ausgeführt werden. Wird dies nicht beachtet, setzen sich insbesondere Planer und Bauherren, die die etablierten DIN-Normen nicht einhalten, einem erheblichen Schadensersatz- bzw. Haftungsrisiko aus.

Besonders zu beachten sind evtl. Interessenskonflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern. Getrennte Geh-/Radwege müssen taktil und visuell kontrastierend gestaltet sein und

dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit im Querungsbereich keine zusätzlichen Erschwernisse für blinde und sehbehinderte Menschen verursachen

4.2.2 Ruhender Verkehr

Die sich aus der Fürther Stellplatzsatzung ergebenden Stellplatzbedarfe werden im Plangebiet durch offene und geschlossene Einzelstellplätze sowie über eine geschlossene Garagenzeile im Süden nachgewiesen.

Die Garagenzeile im Süden übernimmt zusätzlich Funktionen als aktiver Lärmschutz und ist deshalb mit einer Gesamthöhe von 4,50 m oberhalb des künftigen Geländes zu errichten. Möglich wird dies z.B. durch ein Pult- oder Satteldach auf den Garagen, ergänzend zu der hier festgesetzten Lärmschutzwand.

Zusätzlich zu den oben genannten privaten Stellplätzen werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum untergebracht.

4.2.3 Grünordnungs- und Freiraumkonzept

Die aufgelockerte Struktur erzeugt ein hohes Maß an nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die überwiegend als Hausgärten und als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt bzw. gestaltet werden.

Entlang des Mohnweges soll eine verkehrsbegleitende Grünfläche mit einer Baumreihe aus Laubbäumen festgesetzt werden.

Die Begrünung der Hausgärten ist von besonderer Bedeutung, mit positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, die Siedlungsökologie und nicht zuletzt auch auf das Ortsbild. Im Bebauungsplan werden vor diesem Hintergrund Mindestvorgaben durch grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Da jeder Wohneinheit ein Hausgarten zugeordnet ist, bestehen (zumindest für Kleinkinder) Spielmöglichkeiten im privaten Hausgartenbereich. Öffentlich nutzbare Freiräume innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf die Straßenverkehrsflächen und sonstigen Erschließungswege.

5 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in Fürth-Unterfürberg, direkt nördlich der Breslauer Straße.

Der Plangeltungsbereich befindet sich zwischen der Breslauer Straße im Süden, dem Mohnweg im Osten, dem Roggenweg im Norden und bestehender Wohnbebauung im Westen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Dambach die Flurstücke 443,451/12 und in der Gemarkung Fürth die Flurstücke 1306/2 und teilweise die Flurstücke 1306 und 1306/4. Die Flurstücke 442/4 und 450/2 zum angrenzenden Roggenweg sind nicht unmittelbar betroffen. Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,9 Hektar.

5.2 Ver- und Entsorgung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebietes der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Das aus dem Plangebiet anfallende Abwasser kann grundsätzlich in die öffentliche Entwässerungsanlage übernommen werden.

Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich innerhalb der Straßenkörper der öffentlichen Verkehrsflächen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes in Verbindung mit der geringen anzuschließenden Haushaltszahl wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Kanalkapazitäten ausreichend bemessen und die Erschließung des Plangebietes im Grundsatz gesichert ist bzw. durch Anschluss an die vorhandenen Strukturen sichergestellt werden kann. Die Erschließungsplanung einschließlich des erforderlichen Überflutungsnachweises nach DIN EN 752 wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

5.3 Siedlung, Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt.

Es ist von Bebauungen und Verkehrsachsen umgeben. Lediglich östlich und südöstlich grenzen im Anschluss an die Straßen Mohnweg und Breslauer Straße noch landwirtschaftliche Nutzflächen an. Letztgenannte Flächen werden im Umfeld des bestehenden Nahversorgungszentrums an der Breslauer Straße jedoch durch ein größeres Wohnbauvorhaben zur Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen (Bebauungsplan Nr. 278 d, Stand: Öffentliche Auslegung) überplant.

Nördlich, nordöstlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohnnutzungen in Form ein- und zweigeschossiger Einzel- und Doppelhäuser an, die in offener Bauweise auf mehrheit-

lich großen Grundstücken von über 700 Quadratmetern errichtet sind. Hinsichtlich der Dachlandschaft dominieren hier geneigte Ziegeldächer. In der jüngeren Vergangenheit sind vereinzelt aber auch Flachdachgebäude entstanden. Das geplante Wohnbauvorhaben orientiert sich an diesen vorgefundenen Strukturen. Auch unter Berücksichtigung einer moderaten Verdichtung ist ein harmonisches Einfügen in das vorhandene Gepräge gewährleistet.

5.4 Nutzungskonflikte

Die Lage des Plangebietes an bzw. im Umfeld stark frequentierter Hauptverkehrsstraßen erfordert eine besondere Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau. Über ein schalltechnisches Gutachten wurden die in das Plangebiet einwirkenden Emissionen ermittelt und adäquate Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt. Bereits in der städtebaulichen Konzeption verankert sind vor diesem Hintergrund die Errichtung einer abschirmenden Garagenzeile mit Pult- oder Satteldach parallel zur Breslauer Straße sowie einer Reihenhausbauung (Schallschutzhäuser) am Ostrand.

6 Festsetzungen

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen.

Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Planungsraumes getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung (Festsetzung B.1.1)

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Die Zulässigkeit von Nutzungen ergibt sich aus § 4 BauNVO.

Der Ausschluss der gemäß BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Beherbergungsbetriebe ist erfor-

derlich, um den Charakter des Wohngebietes sicherzustellen, zudem ist die festgesetzte Erschließung nicht für die ausgeschlossenen Nutzungen geeignet.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung B.2.1 bis B.2.3)

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h., es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden. Die Hauptnutzungen sind bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baukörperfestsetzung eindeutig reglementiert. Die Maßfestsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sichert darüber hinaus ein Mindestfreiflächenanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und bestimmt gleichzeitig, wie viel Quadratmeter an Grundstücksfläche (einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze usw.) überbaut werden dürfen. Die Grundflächenzahl wird mit den weiteren Maßbestimmungsfaktoren Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse kombiniert. Das Erfordernis ergibt sich aus § 16 Abs. 3 BauNVO.

6.2.1 Grundflächenzahl - GRZ (Festsetzung B.2.1))

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Sie dient der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf den Baugrundstücken und gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Da der Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Grundflächenzahl für das Gesamtgrundstück von Hausgruppen einzuhalten ist, nicht für später gebildete Einzelgrundstücke.

Die Notwendigkeit ergibt aus dem Zuschnitt von Reihenmittelhausgrundstücken, die für sich genommen häufig die GRZ von 0,4 überschreiten. Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht zu erwarten. Durch die gewählte Regelung ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, weil die für Allgemeine Wohngebiete zulässige GRZ-Obergrenze auf dem Gesamtgrundstück eingehalten werden muss.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, § 17 Abs. 2 sowie § 19 BauNVO.

6.2.2 Geschossflächenzahl – GFZ (Festsetzung B.2.2)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche errichtet werden dürfen und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 bzw. 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Auch hier gilt, dass die Geschossflächenzahl nicht für spätere Einzelgrundstücke sondern für Hausgruppen insgesamt nachzuweisen ist. Dies ist möglich, da das gesamte Grundstück von einem Bauträger entwickelt werden soll.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 sowie § 20 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Festsetzung B.2.2)

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich nach Art. 2 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung 1998. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Im östlichen Teil (WA 2 und WA 3) sind drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss (von einer Wandseite zurückgesetzt) zulässig ist. Im westlichen Teil (WA 1) sind nur zwei Vollgeschosse zulässig, hier orientiert sich die Zahl der Vollgeschosse an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt. Es darf also auch niedriger gebaut werden, sofern nicht aus Immissionsschutzgründen eine Mindestbauhöhe festgesetzt ist (vgl. Kapitel 6.10).

Beeinträchtigungen des Ortsbildes im Zusammenhang mit der Topografie des Plangebietes und den geplanten Gebäuden werden nicht erwartet. Die gewählten Maßbestimmungsfaktoren sind in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ausreichend regulierend, um die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern mit dem Ziel, die geplanten Strukturen den vorhandenen Strukturen anzupassen bzw. Fremdkörper zu vermeiden.

Das natürliche Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5 sowie § 20 Abs. 1 BauNVO.

6.3 Bauweise (Festsetzung B.3.1)

Über die Bauweise wird die Anordnung der geplanten Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken bestimmt; wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand.

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise, bei der Einzelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 m zulässig sind.

Da aus Gründen des Immissionsschutzes zum Mohnweg hin eine geschlossene und abschirmende Schallschutzbebauung erforderlich ist, werden hier Hausgruppen festgesetzt. Im übrigen Teil des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung A.3)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen umfassen als sogenannte Baukörperfestsetzung die geplanten Gebäude entsprechend der städtebaulichen Konzeption mit nur geringem Spielraum. Damit wird eine Entwicklung entsprechend der anvisierten Zielvorstellung auf Vollzugsebene gewährleistet. Lediglich im Bereich der entlang des Mohnwegs erforderlichen geschlossenen Reihenhausbauung wird teils eine Baulinie festgesetzt, auf die gebaut werden muss.

Balkone sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie die Kriterien des untergeordneten Vorbaus im Sinne des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO erfüllen. Sie sind von den Gebäudeecken um mindestens 2,0 m einzurücken. Bei Vollausschöpfung der Baugrenzen dürfen Balkone damit max. 1,50 m vor die Außenwand vortreten, höchstens 5,0 m Breite¹ in Anspruch nehmen und mindestens 2,0 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Einschränkungen der Belichtung und Belüftung werden hierdurch nicht erwartet, nachdem bei der Bemessung der Abstandsflächen derartige Vorbauten außer Betracht bleiben dürfen. Städtebaulich wird die Gewährung der Überschreitung als angemessen bewertet, weil die Vorbauten durch das Abrücken von den Gebäudeecken in ihrer Ansichtswirkung untergeordnet wahrgenommen werden.

Im Übrigen richtet sich die Gewährung von Überschreitungen nach den Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO.

¹ Die in der BayBO genannte Obergrenze von 5 m ist so zu interpretieren, dass sie sich auf jeden einzelnen Vorbau bezieht.

6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Festsetzung B.2.3)

Die Festsetzung ermöglicht es, losgelöst vom Maß der baulichen Nutzung, unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart zu verhindern.

Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung hat nachbarschützenden Charakter. Sie sichert ein verträgliches und harmonisches Einfügen der geplanten Strukturen in das städtebauliche Umfeld in Orientierung an der städtebaulichen Konzeption und unter Vorbeugung einer nachträglichen Verdichtung.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

6.6 Verkehrsflächen (Festsetzung A.4)

Die Verkehrsflächen dienen der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet. Dies umfasst neben dem motorisierten Individualverkehr auch den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) und natürlich die Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr).

Das verkehrliche Erschließungssystem gemäß dem städtebaulichen Konzept wird im Bebauungsplan durch Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Binnenerschließung des Geltungsbereiches erfolgt vom Roggenweg aus und ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche hat eine Breite von 6,50 m. Durch die öffentliche Verkehrsfläche wird auch das Grundstück 451/2 erschlossen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

6.6.2 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Eigentümerweg“

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt. Diese sind als private Fußwege (Eigentümerwege) vorgesehen und dienen der fußläufigen Erschließung der Reihenhauszeilen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

6.6.3 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Fußweg“ (jeweils öffentlich)

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Fuß- und Radwege bzw. reine Fußwege ergänzt, die eine Verbindung zum Mohnweg und zur Breslauer Straße (Einkaufsmarkt, Bushaltestelle) ermöglichen. Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind barrierefrei herzustellen. Sie setzen sich außerhalb des Geltungsbereiches auf öffentlichen Flächen fort.

6.7 Grünflächen (Festsetzung A.5)

Entlang des Mohnweges und der Breslauer Straße sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese sind naturnah zu gestalten und mit freiwachsenden niedrigen Hecken oder bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen bzw. als extensiv genutzte Rasenflächen zu gestalten. Zu den Pflanzgeboten s. Kapitel 6.8.

6.8 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung B.6.1 und B.6.2)

6.8.1 Pflanzgebot für Laubbäume (Festsetzung B.6.1 und B.6.2)

Im Bereich der Grünflächen sind Pflanzgebote für Einzelbäume dargestellt. Diese sind lagemäßig nicht bindend, geringe Standortverschiebungen sind möglich, sofern das gestalterische Gesamtkonzept eingehalten wird.

Zu verwenden sind standortheimische Laubbäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste Festsetzung B.6.4.

Die Baumstandorte im Straßenraum und an der Lärmschutzwand müssen gemäß den „Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth“ ein durchwurzelbares Volumen von 16 cbm aufweisen. Für Baumpflanzungen entlang der Lärmschutzwand zur Breslauer Straße hin ist aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse die Verwendung von Säulenformen sinnvoll. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. nach Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes zu ersetzen.

6.8.2 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Festsetzung B.6.)

- Je Einzelhaus sind 1 Laubbaum oder Obstbaum (als Halb- oder Hochstamm) und mind. 2 standortheimische Laubsträucher zu pflanzen, bei Hausgruppen sind je Reihenhaus mind. 2 standortheimische Laubsträucher zu pflanzen, auf Baumpflanzungen kann hier verzichtet werden.

- Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. nach Abgang gem. der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes zu ersetzen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind die Freiflächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen. Eine entsprechende Festsetzung soll eine Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen standortgerechten Arten gewährleisten und dauerhaft sichern. Wegen ihrer negativen Auswirkungen für das Kleinklima, ihrer mangelnden Rückhaltefähigkeit für Regenwasser sowie aus ökologischen Gründen ist die Oberflächengestaltung von Gartenbereichen durch Schüttungen von Schotter, Kies oder ähnlichem Belag unzulässig.

Die Pflanzvorschriften dienen dazu, ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet zu forcieren und eine optische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Schon wenige Bäume können mit ihrer vertikalen Raumwirksamkeit große positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebietes haben. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für Fauna und Flora der Hausgärten dienen. Für Gehölzpflanzungen nach dieser Festsetzung sollen deshalb nur standortgerechte, vorzugsweise heimische Arten gemäß der im Bebauungsplan angeführten Pflanzenlisten verwendet werden.

Eine Pflanzenauswahl, die darüber hinaus auch heimische Stauden, Gräser und Kletterpflanzen umfasst ist Festsetzung B.6.4 enthalten. Es wird empfohlen, hiervon Gebrauch zu machen.

Zu beachten bleiben die Grenzabstandsregelungen gem. Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze), wonach ein Gewächs bis 2,0 m Höhe mindestens 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze halten muss; ist es höher als 2,0 m beträgt der Abstand mindestens 2,0 m.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB.

6.8.3 Dachbegrünung (Festsetzung B.6.7)

Alle Flachdächer und Schutzdächer von Stellplätzen (Carports) sollen bei einer Substratschicht von mindestens 6 cm mit „Sedumteppich“ als extensives Gründach bepflanzt werden und sind so zu unterhalten. Zur Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden: Sedum album (Weißer Mauerpfeffer), Sedum caucolicum (September-Fetthenne), Sedum floriferum (Fetthenne), Sedum hybridum (Mongolen-Sedum), Sedum reflexum (Tripmadam), Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer), Sedum spurium (Teppich-Sedum). Ausgenommen von dieser Vorschrift ist die Tiefgarage.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung, durch Verdunstung und durch Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens zur Minderung nachteiliger Effekte von Baukörpern bei und werden aus ökologischen- und Klimaschutzgründen festgesetzt.

Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepassten Tiere und Pflanzen darstellen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

6.9 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (Festsetzung B.6.7)

Den folgenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen liegen die schallschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg zugrunde.

6.9.1 Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen des Roggenwegs, des Mohnwegs und der Breslauer Straße untersucht und gemäß DIN 18005 und sowie der 16. BImSchV beurteilt. Dabei wurden die im Rahmen der schallimmissionsschutztechnischen Voruntersuchungen in Abstimmung mit den Planbeteiligten und der Stadt Fürth ausgearbeiteten und aus städtebaulicher Sicht realisierbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen mitberücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Anforderungen der DIN 18005 in den Baufenstern des Plangebietes, insbesondere im Nachtzeitraum, weiterhin überschritten werden. An einigen Baufenstern werden auch die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

An den Baugrenzen bzw. der Baulinie, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind, wird die Festsetzung von Fenstern der Schlafräume an den lärmabgewandten Nord- und Nordwestfassaden der geplanten Gebäude und ergänzend der passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Zum Schutz der Dachterrassen bzw. Balkone in den Obergeschossen in den südlichen Baufenstern sind aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Die Empfehlungen für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren wurden die im Plangebiet zu erwartenden Gewerbegeräuschimmissionen, ausgehend vom benachbarten Nahversorgungszentrum, ermittelt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwertanteile tags und nachts der TA Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

6.9.2 Einzelfallprüfung

Von der Anwendung der Festsetzungen in Kap. 7.10.2 und 7.10.3 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigenbüros (Bekanntgabe gem. § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz) der Nachweis erbracht wird, dass zum Schutz vor Verkehrslärm aufgrund der Gebäudestellung oder -form wegen der abschirmenden Wirkung anderer Gebäude, wegen Reduzierungen der von den maßgeblichen Verkehrsanlagen ausgehenden Emissionen oder aufgrund anderer bei der Bebauungsaufstellung nicht abschließender festliegender Umstände geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

6.10 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

6.10.1 Flächen für Garagen

Die Festsetzung dient der Nachweisführung und Absicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung im Plangebiet gemäß der Anforderungen der Fürther Stellplatzsatzung. Garagen als Einzelanlagen sind mehrheitlich zwischen den Hausgruppen bzw. im Bereich der Reihenendhäuser angeordnet. Zusätzlich befindet sich im Süden entlang der Breslauer Straße eine geschlossene Garagenzeile, die auch dem Lärmimmissionsschutz dient (vgl. Kapitel 6.9)

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

6.11 Zuordnung von Ausgleichsflächen (Festsetzung B.6.5)

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anlage und Teil B „Umweltbericht“) und in die Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Fürth eingeordnet (Anlage 2 zur Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen).

Die Eingriffsbewertung ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen in nachfolgender Tabelle zusammengestellt. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 9.258 qm.

Ziff.	Biotop-/Nutzungstypen entspr. Satzung	Größe Eingriffsfläche in m ²	Wertindex (B)	Wertpunkte
5.	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün			
5.6	Extensiv gepflegter Straßenrand	340	0,3	102
7.	Versiegelte und überbaute Flächen			
7.6	Versiegelte Fläche	480	0,0	0
9.	Landwirtschaftliche genutzte Flächen und Sekundärbiotope			
9.8	Intensive Wiese	8.438	0,4	3.375
	Eingriffsfläche gesamt / Wertpunkte	9.258		3.477

Ermittlung Ausgleich und Ersatzflächenbedarf

Für die Ausgleichsermittlung werden sämtliche geplanten Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches herangezogen und ebenfalls gemäß der Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Stadt Fürth eingeordnet.

Hierbei ergibt sich nachfolgende Aufstellung:

Ziff.	Biotop-/Nutzungstypen entspr. Satzung	Größe Ausgleichsfläche in m ²	Wertindex (P)	Wertpunkte
1.	Bäume, Baumgruppen, Alleen			
1.2	Nicht heimische Laubbäume	260	0,6	156
5.	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, Hausgärten, Kleingärten, Straßenbegleitgrün			
5.3	Hausgärten, kleine, öffentliche strukturarme Grünanlagen, Abstandsgrünflächen ¹	2.957	0,3	887
7.	Versiegelte und überbaute Flächen			
7.1	Extensiv begrünte Dachfläche ²	1.418	0,4	567
7.6	Versiegelte Fläche ³	6.041	0,0	0
	Ausgleichsfläche gesamt / Wertpunkte	10.676		1.610

1 Baufläche x 0,4 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung) = private Grünfläche 40%

2 alle Dachflächen von Hausdächern (ausgenommen II. Geschoss bei Staffelgeschossen)

3 Baufläche x 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50% Überschreitung); Verkehrsfläche

Die Zusammenstellung zeigt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ein Kompensationsdefizit von 1.867 Punkten besteht. Dem Vorhaben ist deshalb eine externe Ausgleichsfläche zuzuordnen.

Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

Als externe Ausgleichsflächen werden die Ökokontomaßnahmen Nr. 2015-800-1089 „Herbstwiesengraben“, auf den Fl.Nrn. 510 und 512, Gmkg. Burgfarnbach sowie die Ökokontomaßnahme Nr. 2016-810-1103, auf der Fl.Nr. 816, Gmkg. Vach herangezogen.

Maßnahme Nr. 2015-800-1089:

Die Maßnahme beinhaltet die Renaturierung eines Entwässerungsgrabens durch Uferaufweitung, Vorlandabtrag und Entwicklung einer Hochstaudenflur sowie die Extensivierung einer Wiese und die Revitalisierung eines Feldgehölzes.

Das Aufwertungspotenzial beträgt gem. NKS/Biotopwertliste der Stadt Fürth 1.602 Biotopwertpunkte. Die Maßnahme wurde 2016 durch das Grünflächenamt der Stadt Fürth umgesetzt.

Maßnahme Nr. 2016-810-1103:

Von der Ökokontomaßnahme werden 265 Wertpunkte für den BP „Roggenweg“ verbucht.

6.12 Geltungsbereich

Innerhalb der festgesetzten Geltungsbereichsgrenzen gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 278 b „Roggenweg“ der Stadt Fürth.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 7 BauGB.

7 Örtliche Bauvorschriften (Festsetzung C)

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Die städtebauliche Homogenität soll nicht durch gleiche Gebäude, sondern durch ähnliche Gestaltungsmerkmale erfolgen. Um jedoch nicht zu stark in die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen einzugreifen werden lediglich Festsetzungen bezüglich der Ausbildung des Dachgeschosses, zur Dachform, zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern und zu Einfriedungshöhen entlang der Straßen gewählt. Die Regelungen tragen dazu bei, dass sich die geplanten Strukturen harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.

7.1 Gestaltung von Hausgruppen

Hausgruppen sind im Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen. Sie sind mit identischer Dachform, gleichem Dachüberstand sowie derselben Traufhöhe zu errichten. Ein bestehendes oder genehmigtes Haus auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben. Die Regelung dient der Unterstützung eines harmonischen Gesamteindrucks.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

7.2 Ausbildung der Dachgeschosse (Festsetzung C.2)

Aufgrund der ausschließlichen Zulassung von Flachdächern bildet das oberste Geschöß gleichzeitig das Dachgeschöß. Bei den Hausgruppen und den östlichen Einzelhäusern ist dieses gem. Festsetzung als Staffelgeschöß auszubilden. Hierdurch kann eine Anpassung an die westliche zweigeschossige Bebauung erreicht werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

7.3 Dachform, -farbe und -neigung (Festsetzung C.2)

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Damit wird eine optimale Ausnutzung des Wohnraumes bei gleichzeitig möglichst geringer Höhe der Baukörper erreicht. Für die Garagen im Bereich der Breslauer Straße können aus Schallschutzgründen auch Sattel- oder Pultdächer errichtet werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

7.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind mit einer Höhe von höchstens 1,2 m (einschließlich Sockel) zulässig. Dies dient der Unterstützung eines harmonischen Gesamteindrucks des Baugebiets. Terrassentrennwände gemäß BayBO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die öffentlichen Räume dienen der Erschließung, dem Aufenthalt, der Begegnung und Kommunikation. Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Privatgrundstücken dienen darüber hinaus der sozialen Kontrolle.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO.

8 Sonstige Festsetzungen

8.1 Bedingende Festsetzung (Festsetzung B.8.1)

Die bedingende Festsetzung ist erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen. Erst nach Umsetzung der schalltechnischen Maßnahmen können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

9 Hinweise

9.1 Pflanzen-Auswahlliste

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Hrsg.: FGSV, 2013) zu beachten.

Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Bäume 1. Ordnung:

Sumpfeiche	(Quercus palustris)
Stieleiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata „Greenspire“)
Europäische Linde	(Tilia europaea „Pallida“)

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	(Acer campestre)
-----------	------------------

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Holzbirne	(Pyrus pyraster)
Silberweide	(Salix alba)
Speierling	(Sorbus domestica)

Bäume 3. Ordnung:

Holzapfel	(Malus sylvestris)
Salweide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Großsträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigrieffl. Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingrieffl. Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Korbweide	(Salix viminalis)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)

Mittelsträucher:

Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)
Schwarze Weide	(Salix nigricans)
Grau-Weide	(Salix cinerea)

Kleinsträucher:

Purpurweide	(Salix purpurea)
-------------	------------------

Obstbäume - Apfelsorten:

Alkmene
Baumanns Renette
Biesterfelder Renette
Hornburger Pfannkuchen
Rheinischer Bohnapfel
Boskoop
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Rote Sternrenette

Obstbäume - Birnensorten:

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneaux
Neue Poiteau
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Obstbäume - Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Heimanns Rubinweichsel
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Obstbäume - Zwetschen- und Pflaumensorten:

Hauszwetsche (div. Typen)
Bühler Frühzwetsche
Wangenheimer Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume

Gräser:

Weißes Straußgras	(<i>Agrostis stolonifera</i>)
Wohriechendes Ruchgras	(<i>Anthoxanthum odoratum</i>)
Herz-Zittergras	(<i>Briza media</i>)
Aufrechte Trespe	(<i>Bromus erectus</i>)
Berg-Segge	(<i>Carex montana</i>)
Wald-Marbel	(<i>Luzula sylvatica</i>)
Pfeifengras	(<i>Molinia caerulea</i>)
Borstgras	(<i>Nardus stricta</i>)
Rohr-Glanzgras	(<i>Phalaris arundinacea</i>)
Wiesenlieschgras	(<i>Phleum pratense</i>)
Goldhafer	(<i>Trisetum flavescens</i>)

Kletterpflanzen:

Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Wald-Geißblatt	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Jelängerjelier	(<i>Lonicera caprifolium</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)
Wilde Weinrebe	(<i>Vitis vinifera</i>)

Stauden:

Wiesen-Schafgarbe	(Achillea millefolium)
Gewöhnlicher Frauenmantel	(Alchemilla vulgaris)
Gewöhnliche Akelei	(Aquilegia vulgaris)
Beifuß	(Artemisia vulgaris)
Wald-Geißbart	(Aruncus sylvestris)
Knäulglockenblume	(Campanula glomerata)
Gelber Lerchensporn	(Corydalis lutea)
Purpur-Fingerhut	(Digitalis purpurea)
Mädesüß	(Filipendula vulgaris)
Echter Waldmeister	(Galium odoratum)
Echtes Labkraut	(Galium verum)
Brauner Storchschnabel	(Geranium phaeum)
Blut-Storchschnabel	(Geranium sanguineum)
Purpurblauer Steinsame	(Lithospermum purpureocaeruleum)
Kuckucks-Lichtnelke	(Lychnis flos-cuculi)
Wilde Malve	(Malva sylvestris)
Jakobsleiter	(Polemonium caeruleum)
Vielblütiges Salomonssiegel	(Polygonatum multiflorum)
Echte Schlüsselblume	(Primula veris)
Küchenschelle	(Pulsatilla vulgaris)
Wiesen-Salbei	(Salvia pratensis)
Pimpinelle	(Sanguisorba minor)
Echtes Seifenkraut	(Saponaria officinalis)
Sand-Thymian	(Thymus serpyllum)
Echter Ehrenpreis	(Veronica officinalis)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)

9.2 Regenwassernutzung

Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Fürth (Entwässerungssatzung - EWS) vom 08. Dezember 2005 hingewiesen.

Auf den Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des anfallenden Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung von Regenwasser geeignet sind z.B. Zisternen. Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis beitragen. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden. Zum Schutz des Wurzelraumes der Baumreihe am Westrand des Plangebietes sollen Zisternen nicht an der Grenze zum Gehölzbestand errichtet werden.

Es handelt sich nicht um eine verbindliche Vorschrift, sondern um eine Empfehlung.

10 Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	6.200 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.208 m ²
Öffentliche Grünfläche bes. Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“	626 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: „Eigentümerweg“	113 m ²
Private Grünfläche bes. Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: „Verkehrsgrün“	112 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 278 b „Roggenweg“	9.259 m²

Anhang

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Nürnberg in Zusammenarbeit mit Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg: „Artenschutz rechtliche Vorprüfung zum Grundstück Roggenweg, Ecke Mohnweg, Stadt Fürth vom 11.06.2016

Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg: „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ vom 29.05.2019

Büro für angewandte Geologie Messerer, Fürth: „Baugrundgutachten“ vom Oktober 2018

Protect Umweltschutz GmbH, Erlangen: Baugebiet Roggenweg, Fürth - Abfall- und Bodenschutzrechtliche Probenahme und Bewertung von Ober- und Unterboden vom 01.04.2020

Umweltbericht

1. Vorbemerkung

Mit Inkrafttreten der BauGB - Novelle zum 20.07.2004 wird die Umweltprüfung regelmäßiger Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

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. 278 b

Eine ausführliche Darstellung der Ziele des Bebauungsplanes kann der vorangestellten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 278 b entnommen werden.

1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in Fürth-Unterfürberg, direkt nördlich der Breslauer Straße. 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 (Wohnbaufläche) zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,9 ha. Neben den notwendigen Erschließungsanlagen sollen Baugrundstücke ausgewiesen werden, die gem. der Baunutzungsverordnung bis zu 40 % überbaut werden können. Auf dieser Baufläche sind auch die notwendigen Stellplätze unterzubringen.

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 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 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

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, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und visuelle Beeinträchtigungen als Auswirkungen auf das Umfeld von Bedeutung sein.

- Lärm und Immissionen

Lärmimmissionen werden zum einen während der Bauphase auftreten. Diese sind vorübergehend und auf die Tagzeit beschränkt.

Nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes können Lärmimmissionen durch Anwohnerverkehr auftreten. Diese sind aufgrund der direkten Zufahrtsmöglichkeit des Wohngebietes von übergeordneten Straßen und aufgrund des geringen Umfangs regelmäßig konfliktfrei möglich auch in Benachbarung zu den bestehenden Wohngebieten. Eine Überschreitung schalltechnischer Orientierungswerte durch den Anwohnerverkehr ist auszuschließen.

- Verminderung der Erholungsfunktion

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich nur eine sehr geringe Rolle, da er bisher 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.

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Der Geltungsbereich wird heute durch artenarmes Grünland geprägt.

Durch die Überplanung wird die Gesamtfläche bis auf kleinere Grünstreifen in Anspruch genommen. Die Baumaßnahme führt daher zum dauerhaften Verlust von bis zu 0,8 ha Fläche.

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 durch artenarmes Grünland geprägt. Eine entsprechende Artenwelt ist hier vorzufinden, die im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens (s. A.) untersucht wurde.

Hierbei stellte sich heraus, dass vor allem Vögel 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.

Letztendlich geht die Grünlandfläche dauerhaft verloren und wird neben den Verkehrsflächen und Gebäuden durch private Grünflächen und eine Baumreihe entlang des Mohnwegs ersetzt.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Kleinheit und Isolierung der Fläche sowie der umgebenden Nutzung durch Bauflächen und intensiv befahrene Verkehrsflächen waren grundsätzlich keine Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten zu erwarten. Dennoch wurde eine Vorprüfung bezüglich des speziellen Artenschutzes durchgeführt mit folgendem Ergebnis:

„- Durch das Bauvorhaben treten keine Verbotstatbestände ein.

- Vertiefte Erfassungen mit Nachweiskartierung sind nicht notwendig.
- Als Ausgleich für die verlorengehenden Nahrungsflächen sollten in die Planung z.B. Dachbegrünungen, Fassadengrün und extensiv genutzte staudenreiche Abstandsflächen einbezogen werden.“

Damit ist insgesamt festzustellen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgebiet Tiere von geringer Erheblichkeit sind. Die saP-Vorprüfung ist als Anlage Teil der Begründung.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Fläche wird heute mäßig intensiv als Grünland genutzt. Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um sandige Braunerden, die weder besondere Seltenheit, Naturnähe oder ein hohes Biotopentwicklungspotenzial aufweisen. Auch andere Bodenfunktionen sind nicht in besonderem Maße ausgeprägt.

Durch die vorgesehene Nutzung wird etwa 50 % des Geltungsbereiches künftig versiegelt oder bebaut sein, der Rest wird in private oder öffentliche Grünflächen umgewandelt.

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 Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Fürth angeschlossen.

Somit sind keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung gegeben.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Die allgemeinen regional-klimatischen 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 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 §§ 47a-f Bundesimmissionsschutzgesetz 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. Lediglich am Mohnweg ist ein einzelner junger Baum vorhanden. Aufgrund der umgebenden baulichen Nutzung und den umlaufenden Verkehrsachsen hat der Geltungsbereich insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft. Durch die im Rahmen der Planung festgesetzte Baumreihe entlang des Mohnweges und die zu erwartende Begrünung der privaten Gartenflächen werden die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild minimiert.

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

Durch die Planung sind keine Bereiche mit besonders ausgeprägten Wechselwirkungen betroffen.

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 eine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands vermieden werden.

2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die derzeit im Wesentlichen landwirtschaftliche genutzte Fläche erhalten bleiben. Die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen sind gegenüber der Nichtdurchführung der Planung vertretbar.

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 einschließlich der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen.

2.3.1 Schutzgut Mensch

- Lärm und Immissionen

Durch das Nebeneinander von Wohngebieten und dem damit verbundenen Anwohnerverkehr sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Als Vermeidungsmaßnahme

wurde die Erschließung so festgesetzt, dass eine Durchfahrt bestehender Wohngebiete vermieden wird.

Die Lärmimmissionen während der Bauphase sind aufgrund der bestehenden Regelungen und Arbeitszeiten grundsätzlich auf ein hinnehmbares Maß beschränkt.

- 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. Des Weiteren wird durch die Festsetzung von Pflanz- und Begrü- nungsmaßnahmen eine geordnete Grünstruktur im Geltungsbereich geschaffen.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen

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

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zur Minderung der Auswirkungen auf die Pflanzen die nicht bebaubaren bzw. nicht bebauten Flächen zu begrünen.

2.3.3 Schutzgut Tiere

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden ebenfalls durch umfassende Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzte Dachbe- grünung minimiert.

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. 0,5 ha Fläche, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist.

Als Vermeidungsmaßnahme sind im Bebauungsplan Straßenbegleitgrün und Pflanzgebote festgesetzt. Des Weiteren ist aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl von 0,4 eine ausrei- chende Begrünung der Privatgrundstücke und damit die Erhaltung der Bodenfunktionen in diesem Bereich gesichert.

Des Weiteren wird durch das Bodenschutzgesetz die Erhaltung des Mutterbodens sicherge- stellt.

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.

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

- Abwasser

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

2.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt nicht erheblich.

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 festgesetzten Pflanzgebote und Begrünungsbindungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft minimiert. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Pflanzung einer Baumreihe entlang des Mohnwegs hinzuweisen.

2.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Güter

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

2.3.9 Schutzgut Fläche

Durch die Planung nimmt die Baufläche im Stadtgebiet Fürth in sehr geringem Umfang zu.

2.3.10 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.

2.3.11 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da diese ausschließlich tagsüber stattfinden und die Zufahrt zur Baustelle ausschließlich über das übergeordnete Straßennetz möglich ist.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in den vorigen Kapiteln ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten für die vorliegende Fläche ergeben sich nicht, da eine andere Art der Nutzung als Wohnnutzung mit der Nachbarschaft wenig verträglich wäre. Bezüglich der Anordnung der Gebäude ergaben sich ebenfalls keine grundsätzlichen Alternativen, da durch die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes eine geschlossene Lärmschutzbebauung an den Rändern des Baugebietes erforderlich ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustands im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - d). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

3.1.1 Fachgutachten

Lorenz Landschaftsarchitekten Stadtplaner, Nürnberg in Zusammenarbeit mit Dr. Gudrun Mühlhofer/ifanos Landschaftsökologie, Nürnberg: „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Grundstück Roggenweg, Ecke Mohnweg, Stadt Fürth vom 11.06.2016
Lärmtechnische Untersuchung

Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg: „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ vom 29.05.2019

Büro für angewandte Geologie Messerer, Fürth: „Baugrundgutachten“ vom Oktober 2018

Protect Umweltschutz GmbH, Erlangen: Baugebiet Roggenweg, Fürth - Abfall- und Bodenschutzrechtliche Probenahme und Bewertung von Ober- und Unterboden vom 01.04.2020

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.

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 nachfolgend nach Schutzgütern zusammengefasst dargestellt.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung eines Wohngebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten. Das Nebeneinander von allgemeinen Wohngebieten mit bestehenden Wohngebieten ist regelmäßig konfliktfrei möglich.

Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit einer artenarmen Grünlandfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Aufgrund der ausschließlichen Betroffenheit einer artenarmen Grünlandfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Klima

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

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.

Schutzgut Fläche

Durch die Planung nimmt die Baufläche im Stadtgebiet Fürth in sehr geringem Umfang zu.

Anlagen

Bestandsplan

Bewertung Planzustand

Lagepläne der Ausgleichsflächen

Bestandsplan (verkleinert)



Legende

 Geltungsbereich

Bestand

-  9.8 Intensive Wiese
-  5.6 Extensiv gepflegter Straßenrand
-  7.6 Versiegelte Fläche



Eingriff

 Eingriffsfläche
 (9.258 m²)

Stadt Fürth
Bebauungsplan Nr. 278 b "Roggenweg"

Bestand und Eingriff

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / jw
 datum: 05.07.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

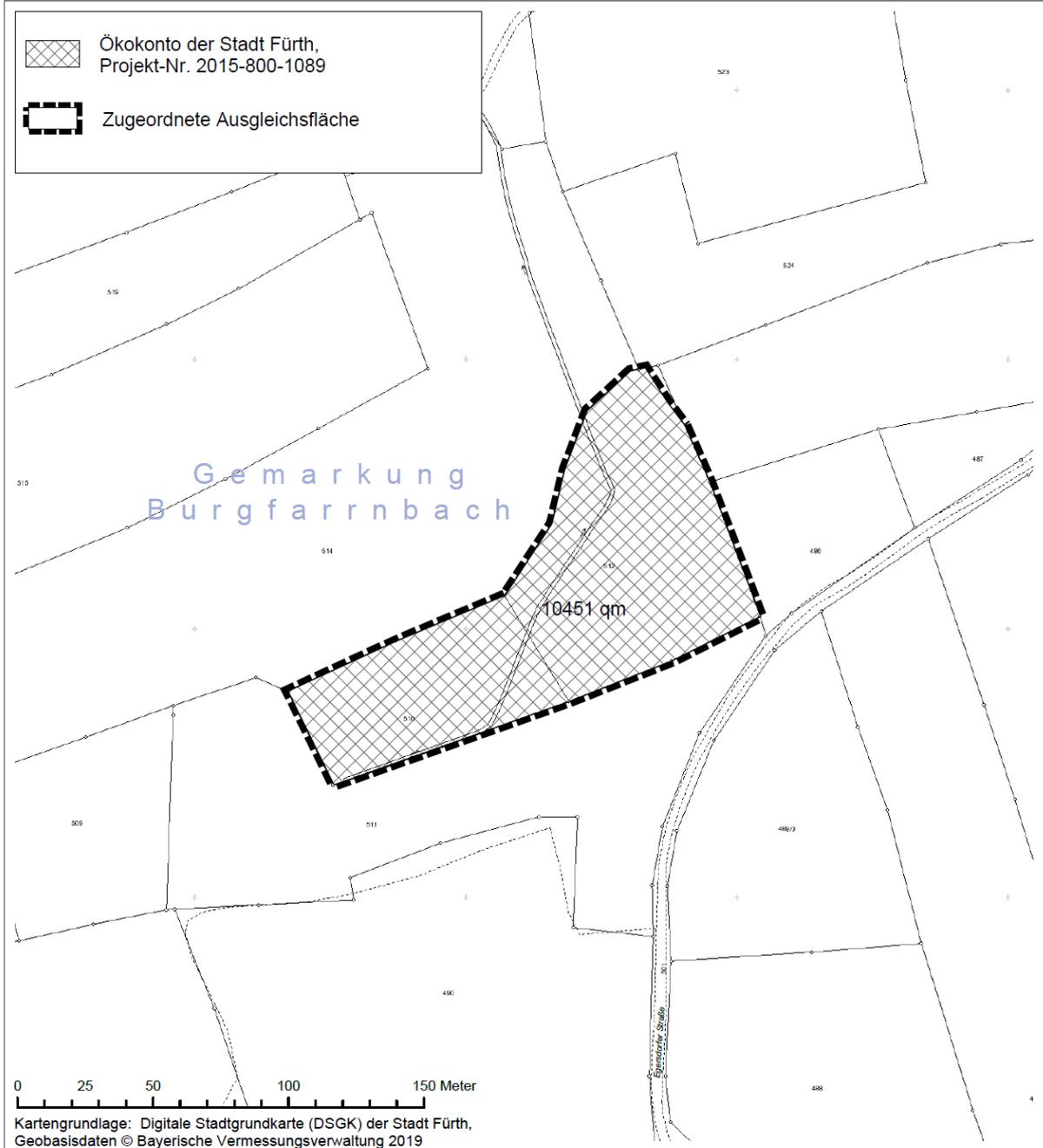


Lagepläne der Ausgleichsflächen

Ausgleichs- und Ersatzflächen der Stadt Fürth
 zur Erfassung im Bayerischen Ökoflächenkataster



Eingriff:	Aktenzeichen / Vorhaben / Baugrundstück: Bebauungsplan Nr. 278b "Roggenweg"
A/E-Fläche:	Grundstück(e) / Flurnummer(n): 510 u. 512 (TF) Gemarkung Burgfarnbach (TF) = Grundstücks-Teilfläche



Stadt Fürth, Stadtplanungsamt
 Abt. Flächennutzungsplanung
 Technisches Rathaus ■ Hirschenstraße 2 ■ 90762 Fürth

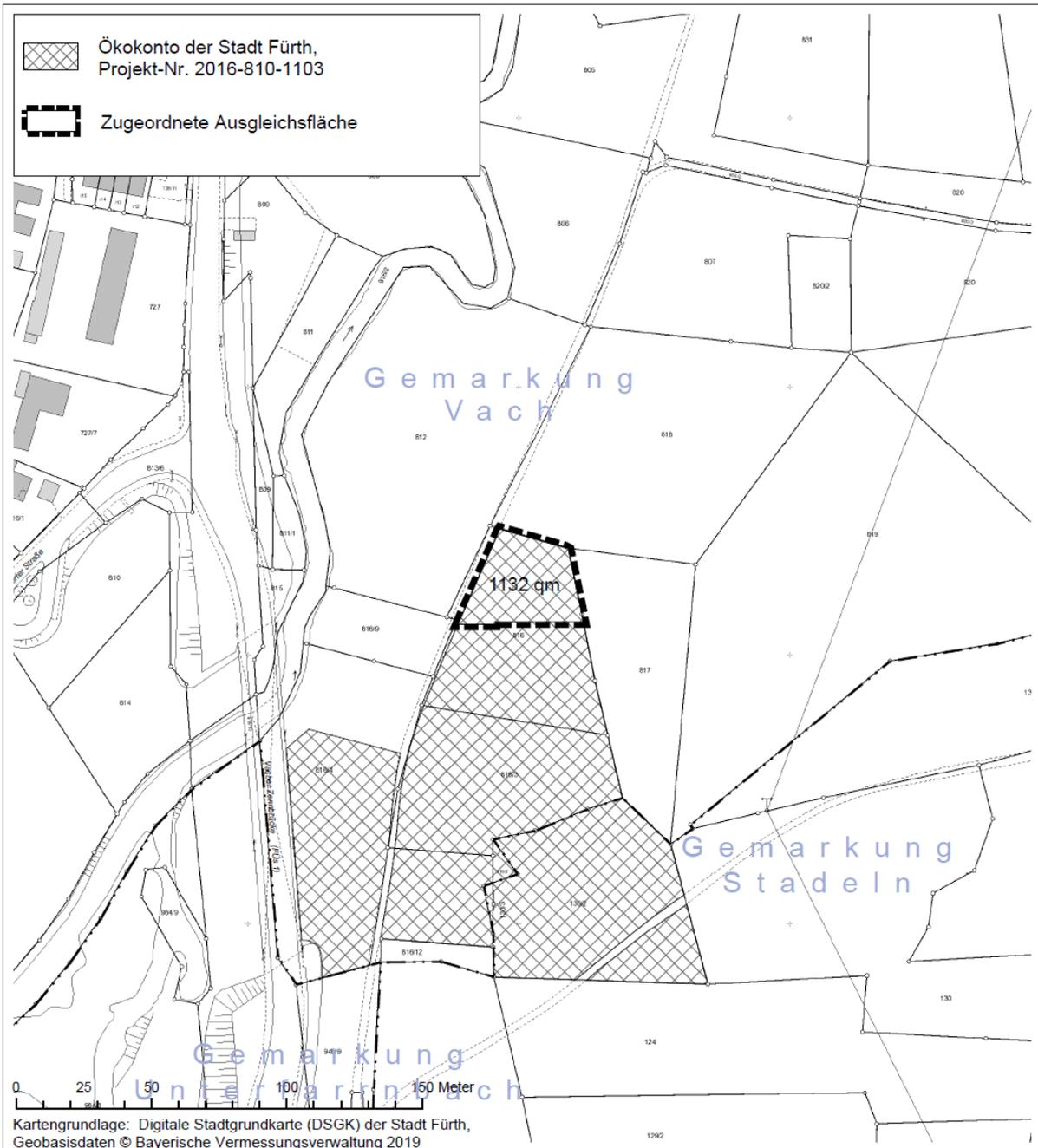


Lageplan M 1:2.000
 Fürth, den 13.09.2019

Ausgleichs- und Ersatzflächen der Stadt Fürth
 zur Erfassung im Bayerischen Ökoflächenkataster



Eingriff:	Aktenzeichen / Vorhaben / Baugrundstück: Bebauungsplan Nr. 278b "Roggenweg"
A/E-Fläche:	Grundstück(e) / Flurnummer(n): 816 (TF) Gemarkung Vach (TF) = Grundstücks-Teilfläche



Kartengrundlage: Digitale Stadtgrundkarte (DSGK) der Stadt Fürth,
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Stadt Fürth, Stadtplanungsamt
Abt. Flächennutzungsplanung
 Technisches Rathaus ■ Hirschenstraße 2 ■ 90762 Fürth



Lageplan M 1:2.000
 Fürth, den 25.03.2020