

Begründung mit Umweltbericht

zur Änderung Nr. 2017.16 des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Bearbeitet: Christian Horak

Umweltbericht: R&H Umwelt GmbH

Aufgestellt im 05/2025

Stadtplanungsamt Fürth

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1	Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Ziele und Leitgedanken	4
2	Bestandsbeschreibung	5
2.1	Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet	5
2.2	Derzeitige Nutzung und Beschaffenheit.....	6
3	Planungsrechtliche Situation.....	6
3.1	Bebauungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Übergeordnete Vorgaben	7
3.3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.3.2	Regionalplanung.....	9
4	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan.....	10
5	Planungsalternativen.....	10
5.1	Bedarfsprüfung neue Siedlungsflächen für Wohnen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung	11
5.1.1	Strukturdaten	11
5.1.2	Bestehende Flächenpotenziale	12
5.1.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	23
5.2	Städtebauliche Begründung für die Entwicklung des Standorts „Westlich Magnolienweg“	24
5.3	Ergebnis / Zusammenfassung.....	25
6	Zusammenfassende Abwägung.....	26
7	Flächenbilanz zur FNP-Änderung Nr. 2017.16.....	30
8	Verfahrensstand	30

Teil B: Umweltbericht

1	Vorbemerkung.....	31
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	31
1.1.1	Fachgesetze	31
1.1.2	Fachplanungen	31
2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	33
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34

4.1	Vermeidung und Verringerung.....	34
4.2	Ausgleich	35
5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	36
6	Methodisches Vorgehen	37
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
9	Literaturverzeichnis für Umweltbericht.....	39

Anlagen

Anlage 1: Bedarfsprüfung neue Siedlungsflächen für Wohnen_Lage im Stadtgebiet

Anlage 2: Bedarfsprüfung neue Siedlungsflächen für Wohnen_Tabellarische Übersicht

Anlage 3: Planblatt (wirksame Darstellung / geänderte Darstellung)

A Begründung

1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Planungsanlass

Aufgrund des anhaltend starken Bevölkerungswachstums und des angespannten Wohnungsmarktes ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes erforderlich.

Die noch im Flächennutzungsplan vorhandenen Baulandreserven wurden auf ihre Verfügbarkeit hin untersucht.

Nachdem die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale aufgrund unterschiedlicher Problemlagen, wie mangelnde Zustimmung der Grundstückseigentümer, Lärmschutzkonflikte, Erschließungsschwierigkeiten oder naturschutzrechtlich begründete Konflikte baulich zumindest nicht kurzfristig weiter konkretisiert werden konnten, geriet der Fokus auf potentiell geeignete sonstige Bereiche.

Im Rahmen der „Wohnbauflächenoffensive 2016“ hat der Bau- und Werkausschuss (Sitzung am 20.07.2016) beschlossen, für die potentielle Wohnbaufläche „Burgfarrnbach-Auf der Hut“ zu prüfen, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden können. Neben der Flächenverfügbarkeit erwies sich der Standort aufgrund weiterer Faktoren, wie Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Erschließungen (verkehrlich Würzburger Straße, leitungstechnisch Dahlienstraße, ÖPNV-Erweiterungsmöglichkeit), Versickerungseigenschaften des Bodens, soziale Integration durch bestehende wohnortnahe Infrastrukturen sowie Geothermie-Nutzungsmöglichkeiten als günstig. Der Standort ist durch landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt. Es handelt sich um baumfreie und unstrukturierte Ackerflächen. Hinsichtlich der Eingriffe in den Naturhaushalt ist diese Vorprägung, verglichen mit anderen Standorten, aus naturschutzfachlicher Sicht als vergleichsweise günstig zu bewerten.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

1.2 Ziele und Leitgedanken

Der Änderungsbereich soll für Wohnen genutzt werden. Die östlich des Änderungsbereichs bestehenden Wohnbauflächendarstellungen erfahren hierdurch eine Erweiterung.

An den bestehenden Zielen der *Einbindung von Siedlungsrändern in die Landschaft* sowie der *Entwicklung von Alleen und Baumreihen an Straßen* wird festgehalten.

Ein Agrothermie-Vorhaben, bei dem Acker- oder Grünflächen durch Einbringung von Kollektoranlagen in den Untergrund zur Herstellung von Wärme genutzt werden, kann auf Flächen für die Landwirtschaft umgesetzt werden, nachdem die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten hierdurch keine wesentlichen Einschränkungen erfahren. Diese Flächen sollen zudem als

Ausgleichflächen vorgehalten werden und sind daher durch Planzeichen entsprechend gekennzeichnet. Die im Bebauungsplan näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (Hochstaudensäume, extensive Wiese, Ackerbrache) sind im Rahmen einer Abstraktion der Begrifflichkeit „Flächen für die Landwirtschaft“ weiterhin zuträglich, da eine gewisse Form einer landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit gegeben bleibt. Landwirtschaft ist schließlich nicht ausschließlich auf eine Bodenertragsnutzung zu reduzieren. Auch z.B. die Grünlandnutzung ist unter den Begriff der landwirtschaftlichen Nutzung zu subsumieren, zumal sich immer noch ein gewisser Ertrag erzielt lässt.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Rand des Ortsteils Burgfarrnbach und auf der Nordseite der Würzburger Straße, zwischen den Strukturen des Wohnquartiers am Magnolienweg und den Sportplätzen des Baseballclubs Fürther Pirates e.V.

Er hat eine Größe von rd. 12,4 Hektar.

Der genaue Umgriff ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich ist kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Er orientiert sich an tatsächlich notwendigen Änderungen.

Im Osten ist der Anschlussstrang an die Dahlienstraße ausgenommen. Da es sich bei der im Bebauungsplan angedachten Erschließungsstraße um keine übergeordnete Straße handelt, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan hier bereits anzunehmen.

Ein am Westrand des Bebauungsplans gelegenes Grundstück (Flur-Nr. 620) wurde ausgenommen, nachdem die gemäß Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.



Abbildung: Luftbild mit Änderungsbereich, 2024; Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

2.2 Derzeitige Nutzung und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich „füllt“ eine auf der Nordseite der Würzburger Straße bestehende Siedlungslücke, eingefasst zwischen einem Wohngebiet im Osten und Sportplätzen nebst verschiedener Vereinsgebäude im Westen.

Der Standort ist durch landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt. Es handelt sich um baumfreie und auch sonst nicht durch Hecken oder Gebüsch strukturierte Ackerflächen.

Topografisch gesehen ist der Änderungsbereich, ausgehend von der Würzburger Straße, in Richtung Norden geneigt.

Zum Umfeld: Unmittelbar östlich des Änderungsbereichs bestehen Wohnnutzungen im Bereich der Straßen Magnolienweg und Dahlienstraße. Die Wohnnutzungen werden nordseitig durch eine extensiv genutzte Wiese mit Obstbaumbestand begrenzt. Nördlich der Obstbaumwiese befindet sich der bisherige Siedlungsrand, mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle sowie einem Gebäude, das als Schützenhaus genutzt wird. Nördlich des Siedlungsrandes bestehen verschiedene Tennisplätze des örtlichen Tennisvereins TSV Burgfarrnbach e.V.

Auf der Südseite der Würzburger Straße wird der Blick durch die Kulisse des Waldgebiets Schmalholz mit seinen hier bis zu 20 m hohen Laub- und Nadelbäumen begrenzt, während in Richtung Norden ein kaum eingeschränkter Weitblick besteht. In nordwestlicher Richtung sind gerade noch die Strukturen von Veitsbronn mit dem Ortsteil Siegelsdorf auszumachen. Im nördlichen Nahbereich, rund 1000 m entfernt, dagegen die Hallenstrukturen des Spielgeräteherstellers Bruder Spielwaren GmbH + Co.KG.

Im Westen grenzt das Vereinsgelände des Baseballclubs Pirates an den Änderungsbereich. Als hochbauliche Anlagen sind hier das Vereinsheim als eingeschossiger Bau mit Satteldach, kleine überdachte Zuschauertribünen und einige Nebengebäude auszumachen. Zwischen dem Vereinsgelände und dem Planungsraum besteht eine lückenhafte Baumreihe, die durch Koniferen und Strauchaufwuchs geprägt wird. Auf der Nordseite der Würzburger Straße und auf der Westseite des Sportplatzgeländes setzt sich diese lückenhafte Eingrünung unterbrochen durch zwei Zufahrten fort.

Nördlich der Sportplätze besteht ein ungegliederter Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Bebauungsplan

Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Daher hat der Stadtrat die Einleitung der Bauleitplanverfahren beschlossen.

Die Stadt Fürth beabsichtigt, eine Wohnnutzung nebst Kindertagesstätte und Spielplatz planungsrechtlich abzusichern. Des Weiteren ist die Planung einer adäquaten Erschließung unter Neugestaltung eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Würzburger Straße vorgesehen. Der Stadteingangsverkehr wird durch den nun geplanten Kreisverkehr wirksam gebremst. Er fungiert vor diesem Hintergrund als bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung und ermöglicht ein Wenden der hierhin erweiterten Stadtbushlinie.

Die geplanten Festsetzungen können nur teilweise aus dem FNP entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 29.03.2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ausgenommen hiervon ist die Würzburger Straße, die als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt ist. Parallel zur Nordseite der Würzburger Straße findet sich das Planzeichen „Entwicklung von Alleen und Baumreihen an Straßen“. In Richtung Osten, parallel zum Schützenhaus-Grundstück und den nördlich angrenzenden Tennisplätzen des TSV Burgfarrnbach, ist durch Planzeichen die „Einbindung von Siedlungsrändern in die Landschaft“ dargestellt; ebenso nördlich der Sportplätze des Baseballclubs Fürth Pirates.

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind folgende Darstellungen getroffen: Westlich und nordwestlich, liegende Flächen für die Landwirtschaft sind mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert. Planungshintergrund war die Aufwertungseignung im Rahmen von Maßnahmen zum Ökokonto.

Auch nördlich des Änderungsbereiches bestehen „Flächen für die Landwirtschaft“. Die westlich angrenzenden Strukturen des Baseballclubs Fürther Pirates e.V. sind als „Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz“ dargestellt. Die Einfamilienhausstrukturen am Magnolienweg, östlich des Änderungsbereichs, sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Hieran schließen in nördlicher Richtung sonstige Grünflächendarstellungen sowie solche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ an. Die extensiv genutzte ehemalige Streuobstwiese nördlich des Wohnquartiers am Magnolienweg ist durch Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert. Planungsintention war hier, die hohe ökologische Wertigkeit der Fläche zum Ausdruck zu bringen.

Auf der Südseite der Würzburger Straße sind „Flächen für Wald“ dargestellt, verbunden mit der nachrichtlichen Übernahme als „Landschaftsschutzgebiet Farrnbachtal“.

3.3 Übergeordnete Vorgaben

3.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (inklusive der am 01.01.2020 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) dargelegt. Zudem sollen Planungen die im LEP enthaltenen Grundsätze berücksichtigen.

Ziele und Grundsätze (Auszug):

Kapitel 1: Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern

geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz aus 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrs-entwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (Grundsatz aus 1.3.1 Klimaschutz).

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (Grundsatz aus 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel).

Kapitel 2: Raumstruktur

Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...]

- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (Grundsätze aus 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume).

Kapitel 3: Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz aus 3.1 Flächensparen).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Ziel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Kapitel 4: Mobilität und Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (Ziel aus 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur).

Kapitel 6: Energieversorgung

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Ziel aus 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien).

Kapitel 7: Freiraumstruktur

Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (Grundsatz aus 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen).

Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (Grundsatz aus 7.2.1 Schutz des Wassers).

Kapitel 8: Soziale und kulturelle Infrastruktur

Kinderbetreuungsangebote, [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Ziel aus 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote).

3.3.2 Regionalplanung

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm werden durch den wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert.

Ziele und Grundsätze (Auszug):

Kapitel 1: Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen (1.6).

Kapitel 2: Raumstruktur

Der große Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. [...] (2.3.2.1 Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen).

Die Stadtzentren und Stadtteilzentren, insbesondere der drei Kernstädte Nürnberg, Fürth und Erlangen, sollen als eigenständige Siedlungs- und Dienstleistungszentren erhalten und ausgebaut werden. Einer Abwanderung der Bevölkerung soll durch Aufrechterhaltung und Neubelebung der Wohnungsnutzung entgegengewirkt werden (2.3.2.1 Entwicklung des Stadt- und Umlandbereiches Nürnberg/Fürth/Erlangen).

Kapitel 3: Siedlungswesen

Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2).

Kapitel 4: Verkehr

Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen der öffentlichen Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr als Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig ausgebaut und gefördert werden (4.1.3).

Kapitel 7: Freiraumstruktur

In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1).

Kapitel 8: Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Netz der Kindergärten soll [...] im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und in den übrigen Teilen der Region ausgebaut werden (8.3.1.1).

4 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Die beabsichtigte Art der Bodennutzung soll künftig wie folgt dargestellt werden:

- als „Wohnbauflächen“ auf der Nordseite der Würzburger Straße, zwischen den Sportplätzen des Baseballclubs Fürther Pirates e.V. im Westen und dem bestehenden Wohngebiet an der Straße Magnolienweg im Osten; im Nordosten reicht die Wohnbauflächendarstellung bis auf Höhe des Schützenhauses der Burgfarrnbacher Feuerschützengesellschaft e.V. (Dahlienstraße 21)

- nördlich der Würzburger Straße wird die Wohnbauflächendarstellung weiterhin durch das Planzeichen „Entwicklung von Alleen und Baumreihen an Straßen“ überlagert;

eine Umsetzung kann auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen (Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, die Baufenster sind hier bereits entsprechend abgerückt)

- nördlich der Wohnbauflächendarstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“ überlagert durch das Planzeichen „Einbindung von Siedlungsrandern in die Landschaft“. An der Zielsetzung zur Einbindung von Siedlungsrandern wird festgehalten. Die Planzeichen wurden lediglich neu verortet;

eine Umsetzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit Pflanzvorgaben zur Entwicklung von Ortsrandern

- im Nordwesten weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft, jedoch überlagert durch das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“;

das hier beabsichtigte Geothermie-Vorhaben (Bebauungsplan: Sondergebiet) steht einer landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Auf den Flächen sind zudem Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Bebauungsplan).

Die geplanten Darstellungen weichen nur in Teilen von den derzeitigen Darstellungen ab. In anderen Teilen werden die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Bauleitplanverfahren bliebe der Status quo unverändert. Es bliebe bei der landwirtschaftlichen Nutzung. Ein Planungsverzicht nebst Festhalten an der Bestandsnutzung wird vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklungen in Fürth sowie dem damit verbundenen gesteigerten Wohnbedarf nicht als Planungsalternative beurteilt. Des Weiteren sei auf nachfolgende Erläuterungen verwiesen:

5.1 Bedarfsprüfung neue Siedlungsflächen für Wohnen im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung

Die Auseinandersetzung mit den (nicht) verfügbaren oder entwickelbaren Wohnbauflächen (=Alternativflächen) der Stadt Fürth erfolgt auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie):

5.1.1 Strukturdaten

Die Stadt Fürth hat gemäß Angaben des Amtes für Stadtforschung und Statistik 134.327 Einwohner (Bevölkerung mit Hauptwohnung, Stand: 09/2023).

Zur Beurteilung der Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre kann auf die kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung vom 09.05.2022 zurückgegriffen werden. Demzufolge ist die Stadt Fürth in den letzten zehn Jahren um rund 13.000 Personen gewachsen (https://www.nuernberg.de/imperia/md/statistik/dokumente/veroeffentlichungen/berichte/monatsberichte/2022/sus_bericht_m528.pdf).

Auch die Bertelsmann Stiftung bescheinigt der Stadt Fürth ein Bevölkerungswachstum seit 2011 um 12,7 % (Bertelsmann Stiftung 2025: Demografiebericht Fürth; [file:///fusvorz0dat001.kbit.intern/home\\$/FU-HorakChrist/Downloads/Demografiebericht%20-%20F%C3%BCrth%20\(2\).pdf](file:///fusvorz0dat001.kbit.intern/home$/FU-HorakChrist/Downloads/Demografiebericht%20-%20F%C3%BCrth%20(2).pdf)).

Das Bayerische Landesamt für Statistik sieht für die Stadt Fürth ebenfalls ein Bevölkerungswachstum. Gemäß der Vorausberechnung steigt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2031 auf 136.700 und in den danach folgenden zehn Jahren auf 140.800 Einwohner. Die Stadt Fürth ist dadurch als „stark zunehmend“ klassifiziert gegenüber dem Jahr 2021 (129.122 Einwohner). Konstatiert ist ein Einwohnerplus von 7.578 Personen in den 10 Jahren zwischen 2021 und 2031 und sogar 11.678 Personen im Zwanzigjahreszeitraum zwischen 2021 und 2041 (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demografisches Profil für die Kreisfreie Stadt Fürth).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt im Einfamilienhausbau bei 3,1 Personen, im Geschosswohnungsbau bei 2,0 Personen (Quelle: eigene Annahmen als Grundlage zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Fürth von 2022 bis 2036).

Im Zentrale-Orte-System ist die Stadt Fürth als Metropole festgelegt. „Die Metropolregionen sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen“ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023).

Laut Bertelsmann Stiftung zählt die Stadt Fürth zum Demografietyt 7, der als „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ beschrieben wird. Viele der in diesem Typ vorhandenen Städte, so die Bertelsmann Stiftung, leiden jedoch seit vielen Jahren unter erheblichen Engpässen bei der Wohnungsversorgung der Bevölkerung. „Die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung ist daher eine Schlüsselaufgabe. Da die Nachfrage nach Wohnraum durch das Haushaltswachstum weiter zunehmen wird, müssen das Wohnungsangebot in den meisten Kommunen deutlich erweitert und der Wohnungsneubau forciert werden. Das erfordert zeitnah, die Voraussetzungen für verstärkte Neubautätigkeiten zu schaffen

und mit der Bauwirtschaft die erforderlichen Baumaßnahmen abzustimmen.“ (Quelle: Bertelsmann Stiftung: Demografiertypisierung 2020, Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik, S. 12)

Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Zu den Herausforderungen der Städte dieses Demografiertyps zählen u.a. „die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum [...], die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots [...].“ (ebenda).

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr listet die Stadt Fürth als „Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (Gebietsbestimmungsverordnung Bau, kurz GBestV-Bau, vom 06.09.2022, geändert am 25.04.2023).

5.1.2 Bestehende Flächenpotenziale

Zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale (einschl. unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht)

Im Flächennutzungsplan dargestellte, zusammenhängende Wohnbaulandpotenziale umfassen insgesamt gut 110 Hektar. Die nachfolgende Auflistung beschreibt die einzelnen Bereiche unter Anführung statistischer Lagedaten, Größenangaben und Neubauannahmen. Des Weiteren erfolgt eine Angabe zum Stand des Baurechts nebst Einordnung von Entwicklungsgunst bzw. -hemmnis. Abschließend erfolgt eine Bewertung im Sinne einer kurz-, mittel- oder langfristigen Realisierungsmöglichkeit, resp. Bezugsfertigkeit. Die verwendeten Ampelfarben (vgl. Karte, Anlage 1) symbolisieren hierbei die Aktivierungsschwierigkeit (rot=langfristig bis 2039, gelb=mittelfristig bis 2032, grün=kurzfristig bis 2027, ggf. unter Ausnutzung bestehenden Baurechts). Anlage 2 fasst die Flächenpotenziale nochmals tabellarisch zusammen und summiert die sich aus der Wohneinheitenprognose in Einfamilienhäusern (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) ergebenden Einwohnerzahlen. Angaben zum Baurecht sind dort in Spalte 4 zusammengefasst unter der Überschrift „BauGB“ mit Angabe „A“ für Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan erfolgt, „30“ für rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt vor und „0“ für kein Aufstellungsbeschluss bislang gefasst.

Löchlein Nord

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 18, Vach, Flexdorf, Ritzmannshof (Distrikt 180) und umfasst 6,20 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung von Einfamilienhäusern in Orientierung an den Strukturen des südlich gelegenen Baugebiets am Melissenweg (BP 413a). Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 198 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 64 Einfamilienhäuser.

Es liegt ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 413b) vor. Im Verfahren wurde deutlich, dass verschiedene Probleme die Baulandentwicklung beeinflussen. Grundvoraussetzung vor einem weiteren Fortgang der Planung ist eine hydraulische Berechnung der Vorflut.

Für das Plangebiet werden nachfolgende Probleme gesehen: Um den Abfluss des Abwassers zu ermöglichen, müssen die Straßen entlang der Höhenlinien geführt werden, was mit einer erheblichen Verringerung des Baulandes einhergeht. Auf Grund des großen Höhenunterschiedes

ergeben sich zudem technische Probleme bei der Ableitung des Abwassers, verbunden mit erheblichen Kosten. Voraussichtlich wird ein Stauraumkanal zur Regenrückhaltung benötigt. Der Verlegung eines Kanals im Hohlweg (geschützter Landschaftsbestandteil) wird aufgrund des hierbei notwendigen Eingriffs abgelehnt. Von den Bäumen des Landschaftsbestandteils und von den Biotopen sind ausreichend große Abstände einzuhalten. Aufgrund des Alters und der Höhe der Bäume sind dies bis zu 30 m Abstand (Verringerung des Baulandes). Nach Ansicht des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz sollte auf Grund der Biotope und der Landschaftsbestandteile auf eine Ausweisung eines Wohngebietes verzichtet werden. Das Tiefbauamt weist auf die starke Steigung der geplanten Straße hin.

Bewertung: Es wird von einer langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2037 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Loheäcker

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 17, Stadeln, Herboldshof, Mannhof (Distrikt 170) und umfasst 1,95 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung von Einfamilienhäusern in Orientierung an der bestehenden Hinterliegerbebauung. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 78 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 25 Einfamilienhäuser.

Die bisherigen Versuche zur Generierung von Bauland scheiterten jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer im Zusammenhang mit der Sicherung einer durchgehenden Wegeerschließung.

Es liegen Einleitungsbeschlüsse zur Aufstellung von Bebauungsplänen (Nr. 388, 389) vor. Diese stammen noch aus den Jahren 1968 und 1970 und umfassen unter Einbezug östlich und südlich angrenzender Flächen einen wesentlich größeren Umgriff.

Bewertung: Es wird von einer langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2038 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Schleifweg

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 17, Stadeln, Herboldshof, Mannhof (Distrikt 176) und umfasst 3,44 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Einfamilienhausgebietes. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 223 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 72 Einfamilienhäuser.

Der Bereich wird derzeit aktiv im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 396 zu Bauland entwickelt.

Bewertung: Aufgrund entwässerungstechnischer Problematiken wird von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis zum Jahr 2029 ausgegangen.

Im Stöckig

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 15, Ronhof, Kronach (Distrikt 151) und umfasst 2,3 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Einfamilienhausgebietes. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 217 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 70 Einfamilienhäuser.

Der Bereich wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 332b (Stand: vor Entwurfsbeschluss) zu Bauland entwickelt. Das Verfahren ruht derzeit.

Bewertung: Es wird von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis zum Jahr 2029 ausgegangen. Gemäß Projektierung in der verbindlichen Bauleitplanung ist von einer Weiterbearbeitung des Verfahrens ab 2026 auszugehen.

Alte Reutstraße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 15, Ronhof, Kronach (Distrikt 151) und umfasst 3,30 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung von Geschosswohnungsbauten sowie der Ausbildung einer Siedlungsrandeingrünung. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 140 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 70 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt bislang nicht vor. Die bisherigen Versuche zur Generierung von Bauland scheiterten am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Zusätzlich bestehen Probleme mit der Entwässerung des Areals.

Bewertung: Trotz Lagegunst wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2034 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Gewendeweg

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 15, Ronhof, Kronach (Distrikt 154) und umfasst 2,91 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die planerische Absicherung gesunder Wohnverhältnisse. Angedacht sind Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten als Puffer zur A73. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 195 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 50 Einfamilienhäuser und 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Es liegt ein Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung der Bebauungspläne Nr. 310/310a vor. Das Verfahren ruht derzeit. Die bisherigen Versuche zur Generierung von Bauland scheiterten am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer. Die unmittelbare Lage an der A 73 (Frankenschnellweg) bedingt zudem Immissionsprobleme.

Bewertung: Es wird mit einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis zum Jahr 2029 gerechnet. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Schwand

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 13, Schwand, Eigenes Heim (Distrikt 132 und 133) und umfasst insgesamt 6,45 Hektar. Er ist in Anlage 2 nach Distrikten getrennt zwei Mal aufgeführt.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Wohnquartiers. Angedacht sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 526 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 61 Einfamilienhäuser und 168 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Für den Bereich besteht Baurecht auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 277. Zudem liegt ein Einleitungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplans vor. Das Verfahren ruht derzeit.

Die bisherigen Versuche zur Generierung von Bauland scheiterten jeweils am erheblichen Widerstand der Grundstückseigentümer.

Bewertung: Derzeit wird von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2029 ausgegangen. Gemäß Projektierung in der verbindlichen Bauleitplanung ist von einer Weiterbearbeitung des Verfahrens ab dem Jahr 2028 auszugehen.

Oberfürberg Nord

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 8, Oberfürberg, Eschenau (Distrikt 080) und umfasst 26,77 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Wohnquartiers. Angedacht sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 1960 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei 520 Einfamilienhäuser und 174 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Für diesen Bereich wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 470a in der jüngeren Vergangenheit durch Stadtratsbeschluss eingestellt, da die Lärmschutz- und Entwässerungsproblematik nicht mit einem vertretbaren Aufwand gelöst werden konnten. Bei Wiedereinstieg in ein Verfahren ist von einem kleineren Umgriff auszugehen.

Bewertung: Es wird von einer höchstens langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2038 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Auf der Fichte

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 07, Dambach, Unterfürberg (Distrikt 073) und umfasst 14,64 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die planerische Absicherung gesunder Wohnverhältnisse. Angedacht sind Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten als Puffer zur Südwesttangente. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 1074 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 285 Einfamilienhäuser und 95 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt bislang nicht vor. Der Bereich ist nur über sehr schmale Straßen durch bestehende Wohnquartiere an das übergeordnete

Verkehrsnetz angeschlossen. Somit würde es bei seiner Entwicklung zu verkehrlichen Problemen kommen. Außerdem ist das Gebiet auf Grund der Lage zwischen der Bahnlinie und der Südwesttangente durch Lärm belastet.

Denkbar wäre eine Teilraumentwicklung am nördlichen Ende der Lycker Straße. Hier bestehen - bei Harmonisierung von Lärmkonflikten im Zusammenhang mit der unmittelbar nördlich gelegenen Eisenbahnstrecke - Möglichkeiten zur Schaffung eines verkehrlichen Anschlusses. Außerdem ist der Bereich aufgrund des hier befindlichen S-Bahn-Haltepunktes gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Inwieweit hier Grundstücke zukünftig einer tatsächlichen baulichen Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht absehbar.

Bewertung: Es wird von einer höchstens langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2038 ausgegangen. Eine Teilraumentwicklung im Bereich der Lycker Straße ist zur Bearbeitung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. VI) für die Jahre 2030ff vorgedacht.

Heilstättenstraße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 08, Oberfürberg, Eschenau (Distrikt 080) und umfasst 16,46 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Wohnquartiers. Angedacht sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 1104 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 240 Einfamilienhäuser und 180 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt bislang nicht vor. Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Bereichs ist die Lösung von Entwässerungsproblematiken. Des Weiteren wurden in Vorverhandlungen bereits Widerstände einiger Grundstückseigentümer bezüglich der Umwandlung des Bereiches in Bauland sichtbar.

Inwieweit diese überwunden werden können, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bewertet werden. Deshalb wird hier eine abschnittsweise Entwicklung angestrebt.

Bewertung: Aufgrund der Entwässerungsproblematik wird von einer mittel- bis langfristigen Realisierungsmöglichkeit ausgegangen. Eine Verfahrensaufnahme ist für die Jahre 2030ff vorgedacht.

Saatweg, Kleeweg, Roggenweg

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 07, Dambach, Unterfürberg (Distrikt 073) und umfasst insgesamt 10,37 Hektar.

Der Bereich ist hinsichtlich der Baurechtssetzung in die Teilräume „Saatweg“, „Saatweg/ Kleeweg“ und „Roggenweg“ zu differenzieren (vgl. Anlage 2).

Städtebauliche Zielsetzung ist stets die Schaffung von Wohnquartieren. Angedacht sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht von insgesamt 443 Einwohnern in allen Teilräumen aus. Zugrunde gelegt wurden 115 Einfamilienhäuser und 43 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bewertung: 1. Saatweg, Kleeweg: Für eine Teilfläche im Bereich des Saatweges und des Kleeweges besteht bereits Baurecht nach § 30 BauGB (Bebauungsplan Nr.

278e). Aufgrund bestehender Erschließungsproblematiken wird aber von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa 2029 ausgegangen.

2. Roggenweg: Es liegt ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287b im Bereich des Roggenweges vor. Das Verfahren ist bereits weit fortgeschritten, sodass mit einer kurzfristigen Realisierung bis etwa 2027 zu rechnen ist. Planungsgegenstand ist die Absicherung von ca. 30 Einfamilienhäusern (ca. 93 Einwohner).

3. Saatweg: Der übrige, größte Bereich ist auf Grund der Lage zwischen der Bahnlinie und der Breslauer Straße durch Verkehrslärm belastet. Ein Einleitungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 278 neu liegt bereits seit dem Jahr 1989 vor. Das Verfahren ruht derzeit. Gemäß Projektierung in der verbindlichen Bauleitplanung ist von einer Weiterführung des Verfahrens ab dem Jahr 2026 auszugehen.

Dambach-West

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 07, Dambach, Unterfürberg (Distrikt 072 und 073) und umfasst 11,45 Hektar. Er ist in Anlage 2 nach Distrikten getrennt zwei Mal aufgeführt.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Wohnquartiers. Angedacht sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbauten. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 875 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 250 Einfamilienhäuser und 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Bereich wird derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278d zu Bauland entwickelt.

Bewertung: Das Verfahren ist bereits weit fortgeschritten. Dennoch wird mit einer eher mittelfristigen Realisierung bis etwa zum Jahr 2029 gerechnet. Hintergrund sind verschiedene Abstimmungsnotwendigkeiten zwischen Plangeber und Investoren.

Weierhofer Straße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 07, Dambach, Unterfürberg (Distrikt 072) und umfasst 0,97 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die planerische Absicherung gesunder Wohnverhältnisse. Angedacht sind Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten als Puffer zur Südwesttangente. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 104 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 5 Einfamilienhäuser und 44 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 323, 1. Änderung. Zudem besteht ein Einleitungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplans. Das Verfahren (2. Änderung) ruht derzeit.

Die bisherigen Versuche zur Generierung von Bauland scheiterten jeweils am Widerstand der Grundstückseigentümer sowie aufgrund von Immissionsproblemen.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2039 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Banderbacher Weg, Unterfürberger Straße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 07, Dambach, Unterfürberg (Distrikt 073) und umfasst 2,32 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die planerische Absicherung gesunder Wohnverhältnisse. Angedacht sind Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten als Puffer zur Südwesttangente. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 170 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 45 Einfamilienhäuser und 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Für den Bereich zwischen Banderbacher Weg und der Unterfürberger Straße wurde im Jahr 1992 ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 278a gefasst. Die bisherigen Versuche zur Generierung von Bauland scheiterten jeweils am Widerstand der Grundstückseigentümer sowie aufgrund von Immissionsproblemen.

Bewertung: Es wird von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2030 ausgegangen. Gemäß Projektierung in der verbindlichen Bauleitplanung ist von einer Weiterführung des Verfahrens für die Jahre 2028ff auszugehen.

Schönblick

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 18, Vach, Flexdorf Ritzmannshof (Distrikt 181) und umfasst 2,09 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Einfamilienhausgebietes. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 96 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 31 Einfamilienhäuser.

Ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 387) wurde bereits 2019 erfolgreich abgeschlossen.

Bewertung: Teile des geplanten Quartiers sind bereits seit 2020 aufgesiedelt. Die weitere Ausnutzung des Baurechts für die noch nicht bebauten Teilflächen hängt von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer ab. Es wird von einer mittel- bis langfristigen Realisierung ausgegangen.

Kieselbühl

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 10, Unterfarrnbach (Distrikt 102) und umfasst 0,82 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Ausbildung eines geordneten Abschlusses der Siedlungstätigkeit unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes (Farrnbachtal). Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 50 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 16 Einfamilienhäuser.

Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 288. Zudem besteht ein Einleitungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplans (2. Änderung). Das Verfahren ruht derzeit. Eine städtebauliche Planung muss sich den Zielen des Landschaftsschutzes unterordnen.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2039 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Nördlicher Kirchenweg

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 9, Atzenhof, Burgfarrnbach (Distrikt 093) und umfasst 0,75 Hektar.

Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung eines Lückenschlusses zwischen den bestehenden Strukturen auf der Ostseite der Regelsbacher Straße und einer Siedlungserweiterung im Außenbereich aus den 1950er Jahren im Rahmen der Bauleitplanung. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 31 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 10 Einfamilienhäuser.

Ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt bislang nicht vor. Es ist von Entwässerungsproblematiken auszugehen.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2039 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Nachverdichtungen/Konversion und sonstige Entwicklungen zu Wohnen

Im Rahmen der Bauleitplanung werden auch Bereiche überplant bzw. neu geordnet, die entweder zuvor anderweitig genutzt wurden (z.B. Bahnflächen), aufgegebene, vormals gewerblich genutzte Bereiche oder auch Neuordnungen und Nachverdichtungen in bestehenden Quartieren.

Faurecia

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 17, Stadeln, Herboldshof, Mannhof (Distrikt 176) und umfasst ca. 4,2 Hektar.

Es handelt sich um einen brachgefallenen Gewerbestandort. Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung von Gewerbenutzungen, Wohnen und Gemeinbedarf. Für Wohnen sind 1,3 Hektar vorgesehen. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 300 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden hierbei ca. 150 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Es liegt ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 396b) vor. Der Bereich wird aktiv zu Bauland entwickelt.

Bewertung: Aufgrund entwässerungstechnischer Problematiken wird von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis zum Jahr 2029 ausgegangen.

Am Hasensprung

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 10, Unterfarrnbach (Distrikt 102) und umfasst 0,53 Hektar.

Es handelt sich um ein Nachverdichtungsvorhaben. Städtebauliche Zielsetzung ist hier die Schaffung von Einfamilienhäusern in Orientierung an den Strukturen des Umfeldes. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 53 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 17 Einfamilienhäuser.

Ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt bislang nicht vor. Der Bereich liegt weit ab vom übergeordneten Straßennetz. Die Erschließung erfolgt durch bestehende Wohnquartiere. Die unmittelbare Lage an der Bahnlinie bedingt eine (hohe) Lärmbelastung.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2039 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Hüttendorfer Weg

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 18, Vach, Flexdorf, Ritzmannshof (Distrikt 180) und umfasst 0,65 Hektar.

Es handelt sich um eine bislang unbebaute Teilfläche inmitten eines Wohngebiets. Eine Auffüllung soll in Orientierung an den vorhandenen Strukturen erfolgen. Die Prognose zur Einwohnerentwicklung geht hier von insgesamt 31 Einwohnern aus. Zugrunde gelegt wurden 10 Einfamilienhäuser.

Es liegt ein Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (V+E VII) vor. Das Verfahren ruht derzeit. Die Erschließung des Bereichs ist aufgrund der gefangenen Lage problematisch. Schon das vorhandene Wohnstraßennetz weist sehr schmale Straßen auf.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2037 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Volckamerstraße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 09, Atzenhof, Burgfarnbach (Distrikt 094) und umfasst 1,41 Hektar.

Es handelt sich um eine bislang unbebaute Teilfläche inmitten eines Wohngebiets. Es besteht Baurecht auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 298. Zudem besteht ein Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Plans, der große Teile des Burgfarnbacher Siedlungsraums zwischen der Bahnlinie und dem Farnbachtal ordnet. Das Verfahren ruht derzeit.

Eine Erfassung im Rahmen der Neubauannahmen hat bislang nicht stattgefunden. Aus dem Vollzug des Baurechts lassen sich etwa 130 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ableiten. Dies ergäbe 260 Einwohner.

Die Aufsiedelung scheiterte bislang an der Bereitschaft der Eigentümer. Eine Gegensteuerung ließe sich wohl nur über die Erlassung eines Baugebotes im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes erwirken.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2036 ausgegangen. Eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung hat noch nicht stattgefunden.

Höffner-Alt

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 15, Ronhof, Kronach (Distrikt 150) und umfasst etwa 3,45 Hektar.

Es handelt sich um einen brachgefallenen Gewerbestandort. Vorgesehen ist ein Nutzungsmix aus Wohnen (1,45 ha) und Gewerbe (2,00 ha). Zudem ist eine Kita als Gemeinbedarfsnutzung Bestandteil der Planung.

Es liegt ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Nr. 350a, 2. Änderung) aus dem Jahr 2019 vor. Das Verfahren ruht derzeit. Auszugehen ist von ca. 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2036 ausgegangen. Die Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung sieht einen Wiedereinstieg in ein Bauleitplanverfahren für die Jahre 2026ff vor.

Austraße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 05, Südliche Südstadt (Distrikt 051) und umfasst etwa 0,30 Hektar.

Es liegt ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Nr. 260, 1. Änderung) aus dem Jahr 2017 vor. Das Verfahren ruht derzeit. Planungsanlass und -erfordernis sind dem Natur- und Denkmalschutz (Baumschutz) geschuldet. Gegenüber dem Urbebauungsplan soll das Angebot an überbaubarer Baugrundstücksfläche eingeschränkt werden.

Es verbleiben ca. 10 Wohnungen in Mehrfamilienhäuser.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2036 ausgegangen. Die Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung sieht einen Wiedereinstieg in das Bauleitplanverfahren für die Jahre 2028ff vor.

Illtisstraße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 10, Unterfarrnbach (Distrikt 102) und umfasst 0,53 Hektar.

Es handelt sich um eine bislang unbebaute Teilfläche (Baulücke) inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 285, rechtsverbindlich seit dem 29.10.1971). Im Rahmen eines bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens sollen die ökologischen Belange nachgeschärft werden. Das Verfahren ruht derzeit.

Bei Baulückenschließung ist von ca. 17 Einfamilienhäusern auszugehen.

Bewertung: Es wird von einer mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2032 ausgegangen. Die Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung sieht einen Wiedereinstieg in das Bauleitplanverfahren frühestens für die Jahre 2030ff vor.

Zwischen Lange Straße und Dr. Mack Straße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 02, Stadtpark, Stadtgrenze (Distrikt 020) und umfasst ca. 6,00 Hektar.

Es liegt ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss (Nr. 475) aus dem Jahr 2023 vor. Das Verfahren läuft.

Kennzeichnend ist eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Der städtebauliche Ordnungsgedanke steht bei der Bauleitplanung im Vordergrund.

Nachverdichtungsmöglichkeiten in Richtung Wohnen ergeben sich nur punktuell.

Auszugehen ist von ca. 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bewertung: Aufgrund der Überplanung von Bestandsquartieren von einer kurz- bis mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2028 ausgegangen.

Hardstraße – Würzburger Straße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 12, Scherbsgraben, Billiganlage (Distrikt 120) und umfasst ca. 2,10 Hektar.

Es sollen große Villengrundstücke überplant werden. Städtebauliche Zielsetzung ist hier eine Nachverdichtung mit Ziel Schaffung von Geschosswohnungsbauten im weitestgehenden Einklang mit dem Baum- und Naturschutz. Ein Bauleitplanverfahren wurde bislang noch nicht eingeleitet. Auszugehen ist von ca. 110 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bewertung: Es wird aufgrund der Komplexität der Naturschutzbelange von einer eher mittelfristigen Realisierungsmöglichkeit bis etwa zum Jahr 2032 ausgegangen. Von Teilen der Bevölkerung und den Naturschutzverbänden wurde bereits Widerstand gegen die Planungsziele angekündigt. Der Einstieg in das Bauleitplanverfahren ist für die Jahre 2030ff vordatiert.

Zirndorfer Straße – Weiherhofer Straße - Jagdstraße

Der Bereich liegt im statistischen Bezirk 07, Dambach, Unterfürberg (Distrikt 070) und umfasst ca. 9,00 Hektar.

Der Bereich ist vor allem durch aufgelockertes Wohnen gekennzeichnet. Nachverdichtung und Sicherung der Durchgrünung im Blockinnenbereich stehen bei diesem Projekt im Vordergrund. Eine Erfassung im Rahmen der Neubauannahmen hat bisher nicht stattgefunden. Auszugehen ist von ca. 25 Einfamilienhäusern.

Bewertung: Es wird von einer eher langfristigen Realisierungsmöglichkeit bis zum Jahr 2039 ausgegangen. Ein Bauleitplanverfahren wurde bislang weder eingeleitet, noch hat eine Projektierung zur weiteren Bearbeitung in der verbindlichen Bauleitplanung stattgefunden.

Baulücken

Das vom Stadtplanungsamt der Stadt Fürth konzipierte Wohnbaulücken-Kataster richtet den Blick auf bislang ungenutzte Bauflächenreserven. Es zeigt im Überblick das verfügbare Potenzial von bislang un bebauten Baugrundstücken auf, die sofort oder in absehbarer Zeit grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Zum Erhebungszeitpunkt am 11.11.2011 wurden 461 Baulücken gezählt. Eine Eigentümerabfrage sollte u.a. Aufschluss über die Bereitschaft zur (zeitnahen) Bebauung der Grundstücke liefern sowie, welche Gründe möglicherweise gegen eine Bebauung, resp. Verkauf sprechen. Von den angeschriebenen Eigentümern haben 214 Eigentümer oder 33 % geantwortet. 13 % davon haben einer Veröffentlichung zugestimmt.

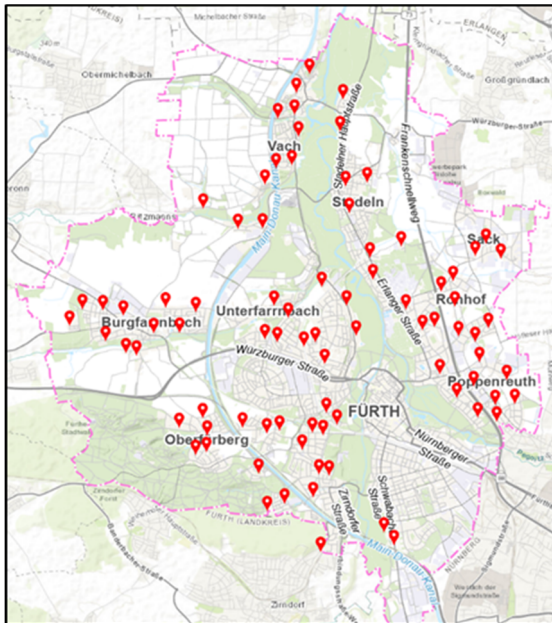


Abb.: Baulücken im Stadtgebiet (Stand: 11/24)

Das Wohnbaulücken-Kataster ist auf der Homepage der Stadt Fürth veröffentlicht. Es umfasst aktuell noch gut 80 Baulücken (Zugriff: 01/2025). Die Aktivierungswirkung war bzw. ist gering.

5.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Der Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen. Als Grundlage dienen hier die Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese sind bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Stadt zu sehen.

Die Stadt Fürth wurde gemessen an den Bevölkerungsvorausberechnungen als stark zunehmende Kommune klassifiziert (vgl. Strukturdaten). Auch die weiteren Strukturdaten stimmen durchaus optimistisch in dem Sinn, dass auch in der Zukunft von keiner signifikanten Trendumkehr auszugehen ist. Hierbei sind auch die globalen politischen Rahmenbedingungen und in deren Folge die zunehmenden Flüchtlingsbewegungen miteinzubeziehen.

„In den letzten Jahrzehnten ist die Zahl der Haushalte deutlich schneller gestiegen als die Bevölkerungszahl. Dadurch ging auch die durchschnittliche Haushaltsgröße zurück. Seit vier Jahrzehnten ist der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform, aber auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte hat zugenommen. Nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich an dieser Entwicklung in naher Zukunft nicht viel ändern: Für alle Flächenländer West- und Ostdeutschlands wird bis 2040 ein Rückgang der Anzahl der Personen je Haushalt angenommen.“ (bpb: Bevölkerung und Haushalte; <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte/> [Zugriff: 01/2025].

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt (gemäß Ergebnis der Haushaltsvorausberechnung 2020, Variante „Trend“ des Statistischen Bundesamtes: Mikrozensus 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch) im Jahr 2025 noch 1,98 Personen, Tendenz weiter abnehmend.

„Zum Ende des Jahres 2022 befinden sich gemessen am Bevölkerungsstand zum 30. Juni 2022 bayernweit 50,0 Wohnungen pro 100 Einwohnern im Bestand. In den kreisfreien Städten liegt

die rechnerische Wohnungsversorgung mit 55,1 Wohnungen pro 100 Einwohnern auf einem höheren Niveau als in den bayerischen Landkreisen mit 47,9 Wohnungen. [...]

Während die insgesamt zur Verfügung stehende Wohnfläche im Jahresvergleich 2021/2022 um 1,0 Prozent auf rund 653 Millionen Quadratmeter wächst, sinkt die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner im gleichen Zeitraum um 0,2 Prozentpunkte auf 48,9 Quadratmeter.“ (Bayerisches Landesamt für Statistik, Pressemitteilung v. 20.06.2023, <https://www.statistik.bayern.de/presse/mitteilungen/2023/pm/index.html#:~:text=W%C3%A4hrend%20die%20insgesamt%20zur%20Verf%C3%BCgung,Prozentpunkte%20auf%2048%2C9%20Quadratmeter>).

Die aktuellsten Neubauannahmen für Plangebiete stammten bisher aus dem Jahr 2022 und sind zur kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Fürth von 2022 bis 2036 prognostiziert worden. Diese Daten wurden als Grundlage für eine Aktualisierung herangezogen. Würden nun all diese (in Anlage 2 aufgelisteten) Plangebiete entsprechend der Annahmen erschlossen, ergäbe sich ein Bevölkerungszuwachs von rechnerisch 9.374 Personen bis zum Jahr 2039. Dieser Zuwachs liegt noch unter den Erwartungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik, das Fürth einen Bevölkerungszuwachs von 9.778 Personen bis zum Jahr 2041 voraussagt.

Allerdings muss auch mitbedacht werden, dass die Baureifmachung von Grundstücken mit teils erheblichen Anstrengungen verbunden ist. Nicht selten kommt und kam es zu Verzögerungen und langen Ruhephasen einzelner Projekte. Vor diesem Hintergrund ist (und war) die Vorhaltung auch eines gewissen Puffers an Flächen Bestandteil der stadtplanerischen Strategie zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Ausführungen machen schließlich deutlich, dass kein Missverhältnis zwischen den Bevölkerungsvorausberechnungen (des Bayerischen Landesamtes für Statistik) und den Neubauannahmen der Stadt Fürth auszumachen ist. Die Ausweisung der gegenständlichen neuen Siedlungsfläche für Wohnen (Bebauungsplan Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“) erscheint vor diesem Hintergrund bedarfsgerecht.

5.2 Städtebauliche Begründung für die Entwicklung des Standorts „Westlich Magnolienweg“

Der entscheidende Standortvorteil des Plangebiets „Westlich Magnolienweg“ ist in der Flächenverfügbarkeit zu sehen. Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich bereits in kommunaler Hand. Somit ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele nach den Vorstellungen der Stadt Fürth gegeben. In räumlicher Hinsicht bestehen weder in Burgfarrnbach noch stadtweit vergleichbare Situationen. Vor allem bei den vergleichbar großen oder gegenüber dem Plangebiet „Westlich Magnolienweg“ noch größeren Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist die Eigentumsquote der Stadt Fürth massiv unterrepräsentiert, was die Umsetzung von Projekten mehr als nur marginal tangiert, den Planungsaufwand erhöht und gewisse Planungsunsicherheiten bedingt.

Die Erschließung der Grundstücke des Plangebiets ist vergleichsweise leicht umsetzbar, da an bereits vorhandene Infrastrukturen (Schmutzwasser, Straßen) angebunden werden kann.

Auch die soziale Integration des geplanten Wohngebiets wird trotz der Ortsrandlage am Standort als gut beurteilt. Schließlich bestehen im näheren Umfeld verschiedenste Möglichkeiten der sportlichen Betätigung sowie auch wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten. Der Ortsteil Burgfarrnbach bietet mit einem vorhandenen Grundschulangebot sowie Angeboten der Kinderbetreuung eine gute Ausstattung auch hinsichtlich der schulischen Versorgung. Das

Betreuungsangebot für Kinder wird durch die Vorsehung einer KITA (je zwei Kindergarten und -krippengruppen) weiter ausgebaut. Bestandteil der Planung ist zudem ein Kinderspielplatz. Eine fußläufige Verbindung sichert dem östlich angrenzenden Wohnquartier der jüngeren Vergangenheit (Magnolienweg) einen entsprechenden Zugang.

Des Weiteren bestehen im näheren Umfeld auch verschiedene Angebote des täglichen Bedarfs (z.B. Frisör) und Restaurantbetriebe. Die Stadt Fürth ist bemüht, auch die knapp 1,5 km östlich gelegene Ortsmitte Burgfarrnbachs neu zu beleben, nachdem der Discountmarkt Norma den Standort verlassen hat. Grundlage hierfür bildet ein derzeit laufender städtebaulicher Wettbewerb in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans.

Das Angebot im ÖPNV wird ausgebaut. Hierzu wird eine neue Bushaltestelle auf Höhe des Plangebiets entstehen, die sowohl von Stadtbuslinien als auch von einer Buslinie des Landkreises angedient werden soll.

Auf Anregung verschiedener Träger öffentlicher Belange wurde das städtebauliche Konzept auch für die Integration von Geschosswohnungen geöffnet. Rund 43 % des generierten Wohnungsangebotes ist nun dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen.

Der Standort des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzungen vorgeprägt. Es handelt sich um baumfreie und unstrukturierte Ackerflächen. Hinsichtlich der Eingriffe in den Naturhaushalt ist diese Vorprägung, verglichen mit anderen Standorten, aus naturschutzfachlicher Sicht als vergleichsweise günstig zu bewerten. Für Tierarten des Offenlands verbleiben genügend Ausweichmöglichkeiten in nördlich und nordwestlich angrenzende Bereiche, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

In energetischer Hinsicht setzt das Planvorhaben auf nachhaltige Agrothermie. Im Umgriff des Bebauungsplans wird durch Geothermie-Nutzung eine klimafreundliche Heizungs- und Warmwasserversorgung durch den örtlichen Energiedienstleister bereitgestellt. Der Standortvorteil liegt hier in der Flächenverfügbarkeit und Lagegunst unmittelbar angrenzender, geeigneter landwirtschaftlicher Flächen, die das energetische Konzept auf Dauer und ohne große Leitungswege auch wirtschaftlich nachhaltig sichern.

Die Bodenverhältnisse am Standort lassen eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu, was als Standortvorteil aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu bewerten ist. Ein Verbleib des Niederschlagswassers innerhalb des Quartiers ist somit möglich, verbunden mit Vorteilen nicht nur hinsichtlich der Grundwasserneubildung. Die städtebauliche Konzeption sichert dies über verschiedene Versickerungsmulden.

5.3 Ergebnis / Zusammenfassung

Der planerischen Entscheidung zur Entwicklung eines Wohngebiets am gewählten Standort ging eine Bedarfs- und Alternativenprüfung voraus, bei der die bestehenden Innenentwicklungspotenziale unter Einbezug der Wohnbauflächendarstellungen gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Fürth in den Blick genommen wurden.

Der Abgleich zwischen vorhandenen Strukturdaten nebst Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Fürth mit den vorhandenen Siedlungsflächen für Wohnen hat deutlich gemacht, dass rechnerisch kein Missverhältnis zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnbauflächenpotenzialen verbleibt.

Bei näherer Beleuchtung der einzelnen Flächenpotenziale wird klar, dass (selbst bei schon bestehendem Baurecht und auch) in kurzfristiger Perspektive kaum nennenswerte Entwicklungen umgesetzt werden können (z.B. Bebauungsplan Nr. 278b, Roggenweg mit lediglich ca. 30 Wohneinheiten auf privaten Grundstücken; Bebauungsplan zwischen Lange Straße und Dr. Mack Straße: Städtebaulicher Ordnungsgedanke, Nachverdichtung nur punktuell und auf privaten Grundstücken). Selbst bei vermeintlich aussichtsreichen, weil bauleitplanerisch weit gediehenen Vorhaben wie „Dambach West“ (Bebauungsplan Nr. 278d) treten immer wieder Unwägbarkeiten auf, die den Vollzug wieder und wieder in die Zukunft verschieben. Dies ist nicht nur, aber auch dem fehlenden Flächenzugriff geschuldet.

Demgegenüber ist gerade die Baureifmachung der flächenmäßig großen Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Fürth mit erheblichen Anstrengungen in zeitlicher und auch wirtschaftlicher Hinsicht verbunden, die eine Realisierung eher in mittel- bis langfristiger Perspektive erwarten lassen.

Im Rahmen der Standortpolitik lag daher der Fokus auf möglichst kurzfristig, mit vertretbarem Aufwand und gesichert (im Sinne eines Zugriffs=städtische Grundstücke) entwickelbarer Flächen. So können auch nachhaltige, klimaangepasste Maßnahmen im Sinne der Ziele des Klimaschutzkonzepts der Stadt Fürth leichter planerisch verankert und durchgesetzt werden. Im Baugebiet „Westlich Magnolienweg“ können mindestens ca. 159 (höchstens ca. 217) Wohneinheiten geschaffen werden. Von allen kurzfristig zur Entwicklung angedachten Flächen (s. grüne Flächen in Anlage 1) ist das Baugebiet „Westlich Magnolienweg“ das einzige in städtischer Hand und mit Möglichkeit zur Schaffung eines nennenswerten Wohnraumzuwachses.

Die zahlenmäßig begrenzten Baulückenpotenziale wiederum bieten nur Möglichkeiten für eher kleine, punktuelle Zuwächse im Sinne eines generierbaren Wohnungsangebots und auch in Abhängigkeit des jeweiligen städtebaulichen Kontexts. Im Ortsteil Burgfarrnbach bestehen derzeit auch nur noch elf verbliebene Baulücken.

Die Stadt Fürth sieht in der Rückentwicklung von FNP-Wohnbauflächen (als Ausgleich zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen) momentan weder einen ableitbaren noch konstruktiven planerischen Ansatz. Eine entsprechende Anregung wurde von Seiten der Regierung von Mittelfranken im Hinblick auf die geforderte Auseinandersetzung mit den verfügbaren oder entwickelbaren Flächen angestoßen, um einen möglichen Zielverstoß gegen Ziel 3.2 LEP Bayern (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) abzuwenden. Die Ergebnisse der Bedarfsprüfung zeigen auf, dass ein solcher nicht zu vermuten ist.

Stattdessen widmet sich die Stadt Fürth konzentriert den verfügbaren Flächen über einen Entwicklungsfahrplan, der nicht zuletzt unter Bezugnahme auf die personellen Anforderungen alle zwei bis drei Jahre bzw. nach Abschluss von bereits laufenden Bauleitplanverfahren aktualisiert und fortgeschrieben wird. Eine Evaluierung und Neuprojektierung der Planungsaufgaben übernimmt hierbei der Bau- und Werkausschuss. Leitlinie dieser Entwicklungsstrategie sind die Wohnbauflächen der Stadt Fürth.

6 Zusammenfassende Abwägung

Aus Sicht der Stadt Fürth stehen bei der Planung und Abwägung folgende Planungsleitlinien (gem. § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 4, 7 Buchstaben a, c, e, und f, 9 und 14 BauGB) im Vordergrund:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
- Die [] Fortentwicklung [..] vorhandener Ortsteile [...]
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes [...], insbesondere
 - Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit [...]
 - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Die Belange [...] der Mobilität der Bevölkerung [...] einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs [...]
- Die ausreichend Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die aus Sicht der Flächennutzungsplanänderung wesentlichen Inhalte aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind nachfolgend zusammengefasst angeführt; eine Kurzbewertung folgt in formatiertem Kursivtext:

Die Regierung von Mittelfranken, der Regionsbeauftragte für die Region Nürnberg, der BUND Naturschutz und die Öffentlichkeit fordern eine Bedarfsprüfung im Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf vormals Landwirtschaftsflächen, um einen Zielverstoß gegen das Innenentwicklungsgebot zu entkräften sowie auch im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Hierbei sollte der Blick auf bereits als Wohnbauflächen dargestellte Alternativflächen gelegt werden, denen auch grundsätzlich Vorrang einzuräumen ist. Eine Entwicklungsstrategie ist darzulegen.

Eine Bedarfsprüfung wurde durchgeführt. Sie ist in diese Begründung eingestellt (vgl. Kap. 5 nebst Anlagen). Der Abgleich zwischen vorhandenen Strukturdaten nebst Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung mit den vorhandenen Siedlungsflächen für Wohnen hat deutlich gemacht, dass rechnerisch kein Missverhältnis zwischen Bevölkerungszuwachs und Wohnbauflächenpotenzialen verbleibt. Die Stadt Fürth konzentriert sich auf die verfügbaren Flächen über einen Entwicklungsfahrplan, der alle zwei bis drei Jahre bzw. nach Abschluss von bereits laufenden Bauleitplanverfahren fortgeschrieben wird. Eine Evaluierung und Neuprojektierung der Planungsaufgaben übernimmt hierbei der Bau- und Werkausschuss. Leitlinie dieser Entwicklungsstrategie sind die Wohnbauflächen der Stadt Fürth.

Die Regierung von Mittelfranken, die Pflugschaft für öffentliche Anlagen, die Öffentlichkeit weisen auf den festgelegten regionalen Grünzug Farrnbachtal sowie den Gebietsschutz im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung hin.

Die Grenze zwischen Siedlungs- und Talraum markiert auf Höhe des Plangebietes die Würzburger Straße. Der ausschließlich nördlich der Würzburger Straße geplante Eingriff folgt dem hier bereits bestehenden Siedlungsband. Planungsgrenze für Umbaumaßnahmen im Bereich der Würzburger Straße ist die bestehende südlich Fahrbahnkante, sodass Eingriffe in den angrenzenden

Waldbestand unterbleiben. Weitere Ausführungen ergehen im Umweltbericht. Im Ergebnis ist von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Regierung von Mittelfranken regt zudem an, östlich des Plangebiets liegende, im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Bereiche, gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung und im Sinne einer kompakteren Siedlungsentwicklung in die Planung miteinzubeziehen.

Die in Rede stehenden Flächen sind bereits Bestandteil von Bauleitplänen oder es liegt ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans vor. Ein Einbezug wird daher als entbehrlich beurteilt.

Die Regierung von Mittelfranken hinterfragt die abweichenden Geltungsbereiche von Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist auf begründet notwendige Änderungen der Darstellung beschränkt.

Die Regierung sieht einen notwendigen Änderungsinhalt des Flächennutzungsplans im Fall von Eingriffen in das Streuobstwiesengrundstück nördlich der Straße Magnolienweg.

Von Seiten der Eigentümer des Streuobstwiesengrundstücks wurde der ausdrückliche Wunsch geäußert, nicht in die Planungen einbezogen zu werden. Der Umgriff wurde durch Herausnahme des Grundstücks angepasst, da kein Planungserfordernis gesehen wird.

Das Wasserwirtschaftsamt und die Öffentlichkeit sehen die Versickerung als Beitrag zum vorausschauenden und klimawandelangepassten Umgang mit Niederschlagswasser und weist auf die Möglichkeiten einer Flächenwidmung bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung hin.

Mit gutachterlicher Unterstützung schreibt das Erschließungskonzept des Planvorhabens eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Eine Absicherung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Hinsichtlich des Mitwirkungserfordernisses der Grundeigentümer erfolgt ergänzend eine Absicherung im Rahmen der Kaufverträge. Darstellungsänderungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind entbehrlich.

Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Starkregenvorsorge, das vom Wasserwirtschaftsamt, vom Gesundheitsamt, von der Gemeinde Seukendorf, vom BUND Naturschutz, vom Tiefbauamt und von der Öffentlichkeit angesprochen wird, erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es ist als eigenständiges Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und wurde im Rahmen der Versickerungsplanungen auch gutachterlich mit abgehandelt. Erhebliche Wassergefahren für das Plangebiet sind aus den angeführten Grundlagendaten nicht abzuleiten.

Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Immissionsschutzes fordert das Gesundheitsamt, das Ordnungsamt, die Pflegschaft für öffentliche Anlagen, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, das Jugendamt, das Tiefbauamt, die Bauaufsicht und die Öffentlichkeit.

Das Thema wurde in die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans eingestellt und auch gutachterlich betrachtet. Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene sind entbehrlich.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, die Jägerschaft Fürth und die Öffentlichkeit weisen im Hinblick auf die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen auf die Folgen der Einschränkungen für die Landwirtschaft hin (Verlust von Flächen, Existenzrisiko).

Landwirtschaftlich genutzte Kulturlflächen werden nur in geringem Umfang überplant. Die betroffenen Landwirte waren von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden. Sie haben der Stadt Fürth ihre Grundstücke veräußert in dem Wissen, dass hier ein Wohngebiet entwickelt werden soll. Es steht insoweit zu vermuten, dass die betroffenen Landwirte bei der Entscheidung zum Grundstücksgeschäft ihre betrieblichen Belange geprüft haben.

Die Pflugschaft für öffentliche Anlagen und die Öffentlichkeit fordert eine Mitbetrachtung auch der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Anbindungen. Das Schulverwaltungsamt bat um Mitteilung, mit wie viel Kindern zu rechnen ist.

Die soziale Integration des geplanten Wohngebiets wird trotz der Ortsrandlage als gut beurteilt. Schließlich bestehen im näheren Umfeld verschiedenste Möglichkeiten der sportlichen Betätigung sowie auch wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten. Der Ortsteil Burgfarrnbach bietet mit einem vorhandenen Grundschulangebot sowie Angeboten der Kinderbetreuung eine gute Ausstattung auch hinsichtlich der schulischen Versorgung. Das Betreuungsangebot für Kinder wird durch die Vorsehung einer KITA (je zwei Kindergärten und -krippengruppen nach den Vorgaben des Jugendamtes) weiter ausgebaut. Bestandteil der Planung ist zudem ein Kinderspielplatz.

Anschlüsse an das Radwegenetz werden eingerichtet. Das Angebot im ÖPNV wird ausgebaut. Flächenangebote für Car-Sharing werden vorgesehen.

Im näheren Umfeld bestehen auch verschiedene Angebote des täglichen Bedarfs (z.B. Frisör) und Restaurantbetriebe. Die Stadt Fürth ist bemüht, auch die knapp 1,5 km östlich gelegene Ortsmitte Burgfarrnbachs neu zu beleben, nachdem der Discountmarkt Norma den Standort verlassen hat. Grundlage hierfür bildet ein derzeit laufender städtebaulicher Wettbewerb in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans.

Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind aber entbehrlich.

Der Forderung zur Festsetzung von Grün- und Pflanzflächen (Pflugschaft für öffentliche Anlagen, Grünflächenamt, Öffentlichkeit) wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachgekommen. Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene sind entbehrlich.

Das Thema des Eingriffsausgleichs, das von der Pflugschaft für öffentliche Anlagen, vom Ordnungsamt, vom Landesbund für Vogelschutz, von der Jägerschaft Fürth, vom Grünflächenamt, vom Tiefbauamt und von der Öffentlichkeit angesprochen wird, erfährt im Rahmen der Umweltprüfungen besondere Wertschätzung. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind dargestellt (FNP) und im Bebauungsplan hinreichend konkret festgesetzt.

Das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung (Pflugschaft für öffentliche Anlagen, Ordnungsamt, Wasserwirtschaftsamt, Öffentlichkeit) wird im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan behandelt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene Maßnahmen und Vorgaben verbindlich vorgegeben.

Exemplarisch sei hier auf das Heiz- und Wärmekonzept über ein Geothermievorhaben verwiesen. Da das Vorhaben einer landwirtschaftlichen Nutzung grundsätzlich nicht entgegensteht, kann es auf im Flächennutzungsplan dargestellter Flächen für die Landwirtschaft umgesetzt werden.

7 Flächenbilanz zur FNP-Änderung Nr. 2017.16

Nachfolgende Tabelle stellt die bisherigen Darstellungen den geplanten Darstellungen gegenüber. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Quadratmeter.

Art der Darstellung	bisherige Darstellung	künftige Darstellung	Veränderungen
Wohnbaufläche	0	73621	+ 73621
Landwirtschaft	124144	50523	- 73621

8 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 27.09.2017 das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 2017.16 nebst Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 438a „Westlich Magnolienweg“ förmlich eingeleitet.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Fürth vom 25.10.2017.

Die Öffentlichkeit ist mit Amtsblatt vom 02.12.2020 über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 07.12.2020 bis 11.01.2021 informiert worden. Die Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.12.2020, von 16:00 – 17:00 Uhr im Rahmen eines Online-Termins über die Plattform „Cisco Webex Meetings“ durchgeführt.

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Städte Nürnberg, Erlangen und Schwabach und die Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 30.11.2020 und mit Frist bis zum 21.12.2020 beteiligt worden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Bau- und Werkausschuss der Stadt Fürth hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 2017.16 einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkung

Die Stadt Fürth plant im Anschluss an den westlichen Ortsrand von Burgfarrnbach ein Bebauungsgebiet mit der Bezeichnung „Westlich Magnolienweg“. Ziel ist es, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung umzuwandeln. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan, sowie die umweltrechtliche Prüfung sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan gesondert beschrieben.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Für das Satzungsverfahren zur Bebauungsplanaufstellung wurde bereits ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (R&H Umwelt GmbH, 2020, Anpassung 2025).

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich soll für Wohnen genutzt werden. Die östlich des Änderungsbereichs bestehenden Wohnbauflächendarstellungen erfahren hierdurch eine Erweiterung.

An den bestehenden Zielen der Einbindung von Siedlungsrändern in die Landschaft sowie der Entwicklung von Alleen und Baumreihen an Straßen wird festgehalten.

Ein Agrothermie-Vorhaben, bei dem Acker- oder Grünflächen durch Einbringung von Kollektoranlagen in den Untergrund zur Gewinnung von Wärme genutzt werden, kann auf Flächen für die Landwirtschaft umgesetzt werden. Diese Flächen sollen zudem als naturschutzrechtliche Ausgleichflächen vorgehalten werden und sind daher durch Planzeichen entsprechend gekennzeichnet.

1.1.1 Fachgesetze

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Weiterhin ist § 1a BauGB anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Art. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) und die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 2 BNatSchG bzw. Art. 1a BNatSchG sind gleichfalls zu beachten.

1.1.2 Fachplanungen

An Fachplanungen wurden berücksichtigt:

- der Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan,
- die Landes- und Regionalplanung,

- das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK),
- die Biotopkartierung und die Angaben zu FFH -Gebieten
- FFH-Gebieten, LSG, Biotopkartierung Flachland, Biotopkartierung Stadt

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Im Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken, sowie auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Fürth als Oberzentrum ausgewiesen, das seine Entwicklungsachse nach Westen ausgerichtet hat. Somit steht die Änderung des FNP im Einklang mit der Regionalplanung. Die Ausweisung des neuen Baugebiets liegt im Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nördlich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00523.11 (Farrnbachtal) sowie dessen östliche Erweiterung LSG-00539.01 (Seukendorf-Veitsbronn). Die Schutzgebiete sind in nachfolgender Abbildung grün dargestellt. Ein Teil des Schutzgebietes ist zusätzlich als Biotop FUE-1264-001 (Bodensaurer Laubwald westlich Burgfarrnbach, in der Abbildung hellrosa ausgefüllt) kartiert, welches den gesamten städtischen Wald mit Ausnahme von zwei naturfernen Bereichen im Süden umfasst. Im Westen grenzt das Biotop FUE-1262-002 (Hecke und Baum westlich von Burgfarrnbach) an das Plangebiet.

Weitere internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete gibt es in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht.

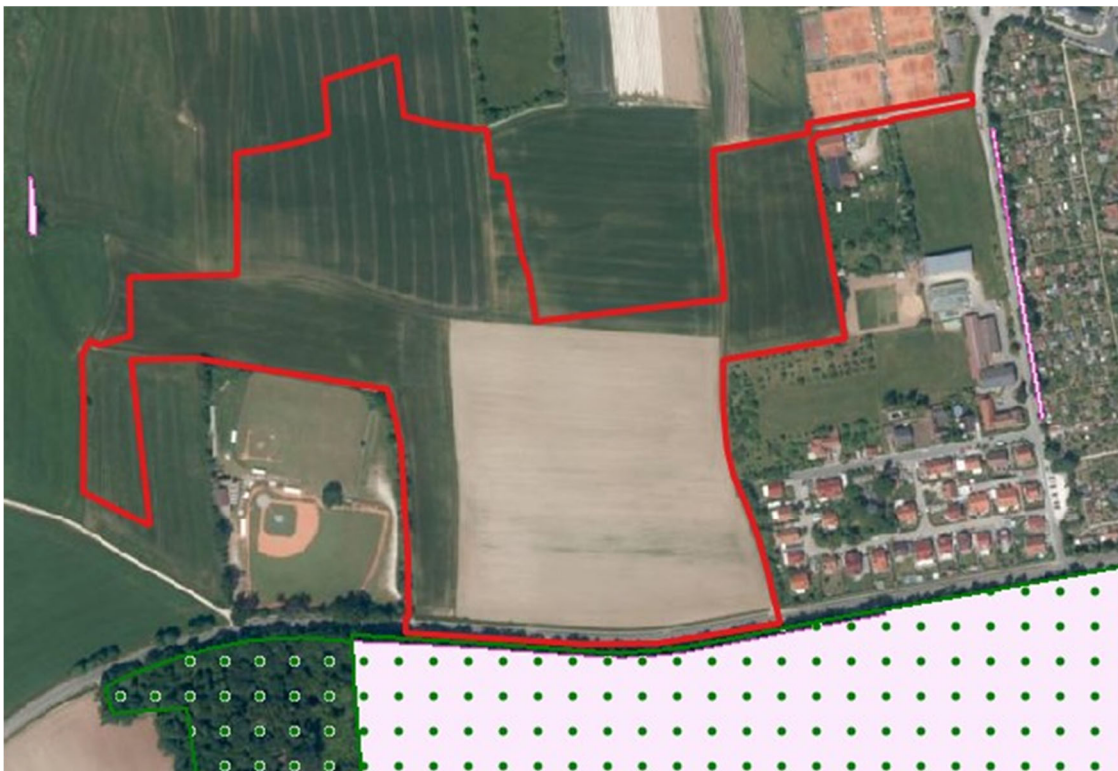


Abbildung: LSG und Biotopkartierung

2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Analyse der Umweltauswirkungen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben. Zusammengefasst ergab sich Folgendes:

- 13 x keine Beeinträchtigung
- 12 x geringe oder unerhebliche Beeinträchtigung
- 3 x abgemildeter Eingriff durch Gegenmaßnahmen und Möglichkeit des Ausgleichs
- 2 x stark abgemildert durch Gegenmaßnahmen
- 2 x vollumfänglicher Ausgleich möglich
- 1 x Auswirkung nur zeitlich begrenzt > Lärmbelästigung beim Bau
- 1 x Verbesserung möglich > Grundwasserneubildung durch Versickerungsmanagement

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es keine starken Beeinträchtigungen gibt. Die stärkste Beeinträchtigung ist die Überbauung und Versiegelung, die aber artenschutzrechtlich durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann. Was die Güter Boden und Wasser anbelangt, kann hier das Versickerungsmanagement viel ausgleichen. Insgesamt haben wir es angesichts der intensiven Flächennutzung dennoch mit einem Abgemilderten Eingriff zu tun.

2.1 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Am markantesten sind die Wechselwirkungen zwischen den Themen Boden und Wasser. Sowohl Versiegelung als auch Schadstoffeintrag würden beide gleichermaßen beeinträchtigen.

Versiegelung ist nicht zu vermeiden, während ein Schadstoffeintrag bei ordnungsgemäßer Ausführung vollständig verhindert wird. Gemeinsam verbessert werden die Bereiche durch das umfangliche Versickerungsmanagement, das zum einen nur bei offenem Boden möglich ist und so den Boden schützt, zum anderen zur Grundwasserneubildung beiträgt. Dies ist der Faktor, der durch die Planung sogar zu einer Verbesserung führt.

In Wechselwirkung sind zudem alle naturschutzfachlichen Maßnahmen, die sowohl Lebensraum für Tiere schaffen, aber neben Förderung der Artenvielfalt auch Boden und Wasser schützen. Durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird Artenschutz, Boden- und Wasserschutz gleichzeitig gefördert. Durch Verzicht auf Düngung und Schädlingsbekämpfung sowie Dauerbewuchs der extensiven Wiesen wird der Boden vital und gesund erhalten und seine Filterleistung gewährleistet, was wiederum der Qualität des Grundwassers zugutekommt.

Auch faunistische wie floristische Belange sind immer in Wechselwirkung. Während die Feldlerche offene Flächen braucht, wurde darauf abgezielt, dass die offenen Flächen auch floristisch möglichst hochwertig entwickelt werden. Floristisch wertvolle Restbestände werden nicht zu Ackerbrachen umgewandelt, was im Falle der Ackerbrache Südwest zu einem geschwungenen Grenzverlauf führt.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Offenlandarten unter den Vögeln hätten mehr unbebaute Fläche ohne akustische Störung zur Verfügung. Andererseits könnten im Moment noch extensiv genutzte Wiesenreste durch intensivere Nutzung verlorengehen (siehe vegetationskundliche Bestandskartierung). Die

Versiegelung wäre geringer, es wäre aber auch kein geregeltes Versickerungsmanagement etabliert, das zur Grundwasserneubildung beiträgt.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind so weit wie möglich zu minimieren. Im Folgenden werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt, um den Umfang der auftretenden Konflikte auf das notwendigste Maß zu reduzieren.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Diese Maßnahme ist in der saP als V1 beschrieben.

Grundlegend gilt für alle Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und andere Gehölze: Um Verstöße gegen das Tötungsverbot und das Störungsverbot (Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, sind die im Zuge der geplanten Straßenverbreiterung mit Zufahrten und Bushaltestelle etwaig erforderliche Gehölzrodungen wie in Art. 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegt außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Das Gebiet ist gehölzarm, es wird aber im Besonderen darauf hingewiesen, dass der Waldmantel südlich der Würzburger Straße beim Bau des Einfahrtskreisels nicht verletzt werden darf und im Bedarfsfall Baumschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, die das Befahren des Traufbereiches von Bäumen verhindern.

- **Schutz von Bodenbrütern**

Diese Maßnahme ist in der saP als V2 beschrieben.

Die Beräumung des Gesamt-Baufeldes sowie Erdbauarbeiten, Erdbewegungen und Bodenabtrag im Rahmen der Ersterschließung sollen außerhalb der Brutzeit (März bis Juni) der Bodenbrüter stattfinden.

- **Reptilienschutzzaun**

Diese Maßnahme ist in der saP als V3 beschrieben.

Im bestehenden Baseball-Areal an der Würzburger Straße ist auf der Ostseite ein durchgängiger Erdwall, der zum Baseball-Gelände gehört. Auf diesem haben sich lockere Gehölzgruppen angesiedelt mit einem Mosaik an wärmeliebenden, schütterten Ruderalfluren. Hier wurden der Bestand und die Fortpflanzung von

Zauneidechsen nachgewiesen. Um ein Einwandern der Zauneidechsen auf das Baufeld zu verhindern, ist ein Reptilienschutzzaun vor Baubeginn aufzustellen (siehe Maßnahmenplan). Der Zaun muss mind. 50 cm hoch sein, mind. 10 cm in den Boden eingegraben werden und aus einem

glatten Material bestehen, um ein Überklettern Richtung Eingriffsbereich zu vermeiden. Die Funktion des Reptilienzauns muss über die gesamte Bauzeit hinweg gegeben sein. Die Kontrolle erfolgt beispielsweise im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung.

4.2 Ausgleich

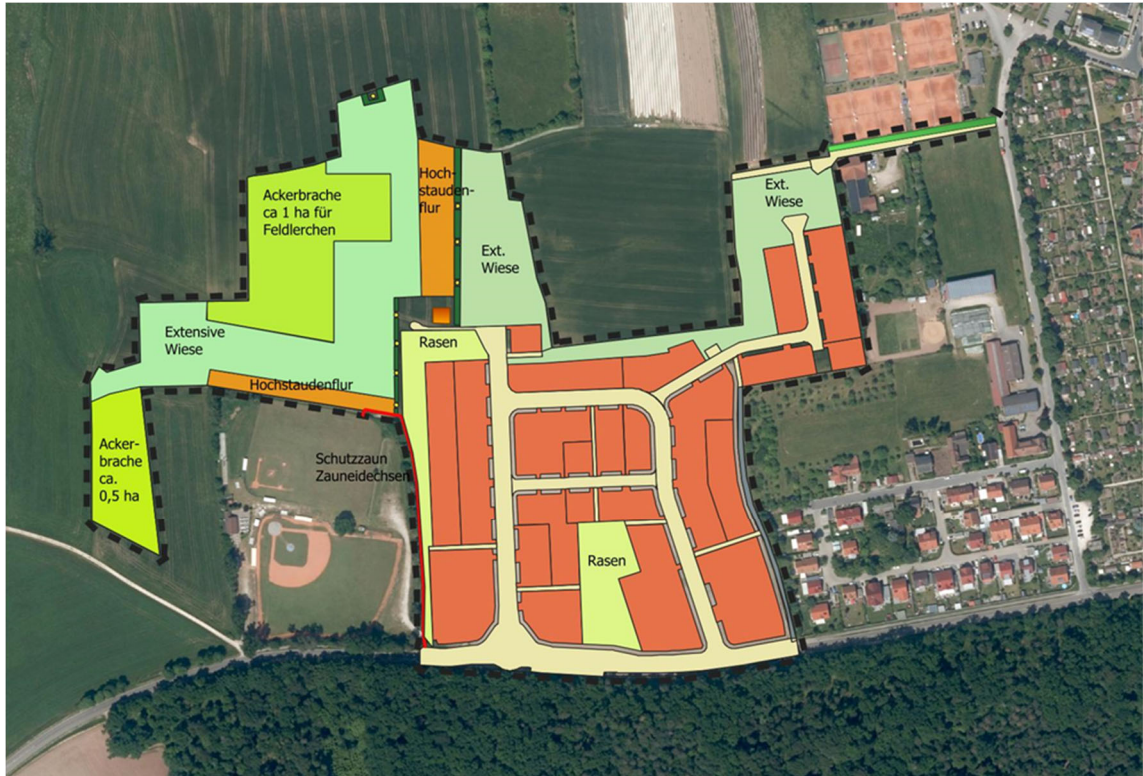


Abbildung: Baugebiet vereinfacht dargestellt und Ausgleichsflächen

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde die Satzung der Stadt Fürth mit Werteliste nach Biotop- / Nutzungstypen herangezogen. Der derzeitige Bestand wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Kapitel 2 mit **41.663 WP** bewertet. Den beschriebenen Umweltauswirkungen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen entgegengesetzt.

Das Ausgleichskonzept beinhaltet den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Artengruppe der Feldlerchen. Da die Feldlerchen störungsempfindlich sind gegen Vertikalstrukturen, die höher als 1 m sind, sind Abstandsflächen zu Gebäuden, Bäumen und Hecken einzuhalten. Die Vorhabenfläche ist neben der Bebauung im Norden und Westen erweitert, so dass der Ausgleich innerhalb des stadteigenen Gebietes erfolgen kann. Das Konzept orientiert sich am Ziel der Bereitstellung ausreichender Offenlandflächen in Verbindung mit einer Biotopvernetzung und Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Nutzungstypen. Somit kann mit recht behauptet werden, dass die Biodiversität und ökologische Wertigkeit besser geschützt und zudem gegenüber dem unbeplanten Zustand wesentlich verbessert wird, um einen Ausgleich zur notwendigen Versiegelung zu erreichen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen nach Wertpunktesystem ergänzen sich gegenseitig. Die Bilanz ist positiv. Den **41.663 WP** des Ausgleichsbedarfs stehen **44.064 WP** der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Das bedeutet eine Überkompensation von **2.401 Wertpunkten**.

Der Wertsteigerung liegen folgende Maßnahmen zu Grunde. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher erläutert:

- Ackerbrache 1,5 ha für die Feldlerchen
- Maßnahmen durch Bebauungsplan-Festsetzungen
 - Versickerungsmanagement
 - Bäume im öffentlichen Grün
 - Extensive Wiesen im öffentlichen Grün
 - Struktureiche Hausgärten
- Hecken mit heimischen Gehölzen
- Extensive Wiesen auf ehemals intensiv genutzter Ackerfläche
- Hochstaudensäume

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass, -erfordernis und -alternativen

Im Rahmen der „Wohnbauflächenoffensive 2016“ wurde begonnen verschiedene Plangebiete stadtweit zu prüfen.

Vorausgegangen war eine, bedingt durch die rasante Bevölkerungsentwicklung, zunehmend angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt. Außerdem haben sich die langjährigen Planungen zur Baureifmachung eines großen Wohnbauvorhabens (Bebauungsplan Nr. 470a) als nicht durchführbar erwiesen, wodurch sich erhoffte Entlastungen kurzfristig zerschlagen haben.

Nachdem die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale aufgrund unterschiedlicher Problemlagen, wie mangelnde Zustimmung der Grundstückseigentümer, Lärmschutzkonflikte, Erschließungsschwierigkeiten oder naturschutzrechtlich begründete Konflikte baulich zumindest nicht kurzfristig weiter konkretisiert werden konnten, geriet der Fokus auf potenziell geeignete sonstige Bereiche, bei denen die Eigentümer bereit wären, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen.

Städtebauliche Begründung für die Entwicklung des Standorts „Westlich Magnolienweg“

Der entscheidende Standortvorteil des Plangebiets „Westlich Magnolienweg“ ist in der Flächenverfügbarkeit zu sehen. Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich bereits in kommunaler Hand. Somit ist eine Umsetzung der Entwicklungsziele nach den Vorstellungen der Stadt Fürth gegeben. In räumlicher Hinsicht bestehen weder in Burgfarrnbach noch stadtweit vergleichbare Situationen. Vor allem bei den vergleichbar großen oder gegenüber dem Plangebiet „Westlich Magnolienweg“ noch größeren Wohnbauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan ist die Eigentumsquote der Stadt Fürth massiv unterrepräsentiert, was die Umsetzung von Projekten mehr als nur marginal tangiert, den Planungsaufwand erhöht und gewisse Planungsunsicherheiten bedingt.

Die Erschließung der Grundstücke des Plangebiets ist vergleichsweise leicht umsetzbar, da an bereits vorhandene Infrastrukturen (Schmutzwasser, Straßen) angebunden werden kann.

Auch die soziale Integration des geplanten Wohngebiets wird trotz der Ortsrandlage am Standort als gut beurteilt. Schließlich bestehen im näheren Umfeld verschiedenste Möglichkeiten der sportlichen Betätigung sowie auch wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten. Der Ortsteil Burgfarrnbach bietet mit einem vorhandenen Grundschulangebot sowie Angeboten der

Kinderbetreuung eine gute Ausstattung hinsichtlich der schulischen Versorgung. Das Betreuungsangebot für Kinder wird durch die Vorsehung einer KITA (je zwei Kindergarten- und -krippengruppen) weiter ausgebaut. Bestandteil der Planung ist zudem ein Kinderspielplatz. Eine fußläufige Verbindung sichert dem östlich angrenzenden Wohnquartier der jüngeren Vergangenheit (Magnolienweg) einen entsprechenden Zugang.

Des Weiteren bestehen im näheren Umfeld auch verschiedene Angebote des täglichen Bedarfs (z.B. Frisör) und Restaurantbetriebe. Die Stadt Fürth ist bemüht, auch die knapp 1,5 km östlich gelegene Ortsmitte Burgfarrnbachs neu zu beleben, nachdem der Discountmarkt Norma den Standort verlassen hat. Grundlage hierfür bildet ein derzeit laufender städtebaulicher Wettbewerb in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans.

Das Angebot im ÖPNV wird ausgebaut. Hierzu wird eine neue Bushaltestelle auf Höhe des Plangebietes entstehen, die sowohl von Stadtbuslinien als auch von einer Buslinie des Landkreises bedient werden soll.

Auf Anregung verschiedener Träger öffentlicher Belange wurde das städtebauliche Konzept auch für die Integration von Geschosswohnungen geöffnet. Rund 43 % des generierten Wohnungsangebotes ist nun dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen.

Der Standort des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Es handelt sich um baumfreie und unstrukturierte Ackerflächen. Hinsichtlich der Eingriffe in den Naturhaushalt ist diese Vorprägung, verglichen mit anderen Standorten, aus naturschutzfachlicher Sicht als vergleichsweise günstig zu bewerten. Für Tierarten des Offenlands verbleiben genügend Ausweichmöglichkeiten in nördlich und nordwestlich angrenzende Bereiche, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

In energetischer Hinsicht setzt das Planvorhaben auf nachhaltige Agrothermie. Im Umgriff des Bebauungsplans wird durch Geothermie-Nutzung eine klimafreundliche Heizungs- und Warmwasserversorgung durch den örtlichen Energiedienstleister bereitgestellt. Der Standortvorteil liegt hier in der Flächenverfügbarkeit und Lagegunst unmittelbar angrenzender, geeigneter landwirtschaftlicher Flächen, die das energetische Konzept auf Dauer und ohne große Leitungswege auch wirtschaftlich nachhaltig sichern.

Die Bodenverhältnisse am Standort ermöglichen eine effektive Versickerung des anfallenden Regenwassers, was aus wasserwirtschaftlicher Perspektive einen erheblichen Standortvorteil darstellt. Dadurch bleibt das Niederschlagswasser innerhalb des Quartiers, was nicht nur zur Grundwasserneubildung beiträgt, sondern auch weitere positive Effekte bietet. Die städtebauliche Planung stellt dies durch die Integration mehrerer Versickerungsmulden sicher.

6 Methodisches Vorgehen

Wie bereits in der Maßnahmenbeschreibung in Kapitel 4 aufgeführt, wurden die Flächenansprüche durch artenschutzrechtliche Belange zuerst geprüft. Dies ergab klare Kriterien für die Gestaltung der Ausgleichsgebiete. Das Ziel, alle Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes umzusetzen, wird gemäß der Ausgleichsplanung verfolgt.

Artennachweise sind durch lange Projektzeiträume nicht immer auf dem aktuellen Stand, lassen sich aber auch aus Kostengründen nicht unendlich oft wiederholen. Im vorliegenden Fall konnte das Fachwissen durch den ortskundigen LBV aufgefrischt und angepasst werden, was zur Aktualisierung beigetragen hat. Die saP von 2020 konnte auf den Stand von 2025 gebracht werden.

Die Vegetationstypisierung und -wertung anhand der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen wurde zum gewerteten Vergleich von Bestand-Gesamtfläche und Planung-Gesamtfläche angewendet.

Dieses einfache Gegenüberstellen ist eine adäquate Möglichkeit, um den Ausgleichsbedarf und die Ausgleichmaßnahmen zu bewerten. Die Grenzen wären dann erreicht, wenn der Eingriff z.B. in Boden und Grundwasser weit stärker zu differenzieren wäre.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Umsetzung der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen, die sicherstellt, dass sämtliche Vermeidungs-, Sicherungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden. Dabei spielt eine lückenlose Protokollierung eine zentrale Rolle, da sie wertvolle Hinweise zu empfehlenswerten Vorgehensweisen sowie zu relevanten Aspekten liefert, die besonders beachtet werden sollten.

Eine Erarbeitung eines Entwicklungs- und Pflegeplans über die Hinweise in Kapitel 4 hinaus wäre sinnvoll und wünschenswert.

Die neuen Vegetationstypen sind in der Herstellung und im Erhalt von zahlreichen Faktoren wie v.a. dem Klima und dem Wetter abhängig und erfordern immer wieder eine Anpassung der Pflege. Es sind keine Bestände, die automatisch ihre ökologische Funktion erfüllen. Sie sind jeweils durch Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über mehrere Jahre zu entwickeln und dann durch die Unterhaltspflege langfristig zu erhalten.

Auch hier hilft eine regelmäßige Protokollierung als Leitfaden für spätere Projekte. Die Entwicklung der ökologischen Zeigerwerte, allen voran die Artenvielfalt sollte nach 5-10 Jahren durch eine Vegetationskartierung erfasst und bewertet werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Umweltbericht wurden alle arten- und umweltschutzrelevanten Faktoren geprüft.

Artenschutz:

Mehrere Singvogelarten können auf benachbarte Gebiete ausweichen.

Für die Feldlerchen, die mit 3 Brutpaaren im Vorhabengebiet nachgewiesen wurden, ist ein Ausgleich zu schaffen. Von mehreren Möglichkeiten wurde das Zulassen von Ackerbrachen auf 0,5ha pro Brutpaar präferiert und im westlichen Planungsgebiet festgelegt.

Für ein Vorkommen der Zauneidechse auf dem Wall des Baseball-Geländes genügt ein Schutzzaun während der Bauzeit zum Baugebiet hin.

Umweltschutz:

Als Ausgleich für Versiegelung und Lebensraumverlust konnte eine Aufwertung von stadteigenen Flächen im direkt nordwestlich angrenzenden Gebiet ausgewiesen werden, die einen naturschutzrechtlichen Ausgleich für den Eingriff darstellen. Der Eingriff kann vollumfänglich ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen dazu, den Eingriff für Natur, Umwelt und auch für den Menschen möglichst schonend zu gestalten. Folgende Hauptfaktoren dienen diesen Zwecken:

- Versickerungsmanagement innerhalb des Wohngebietes selbst
- Dach- und Fassadenbegrünungen
- Baumpflanzungen
- Lockere Bebauung, GRZ 0,4
- Hoher Anteil an öffentlichem Grün
- Hoher Anteil an extensiven Wiesen

Zusammenfassend kann deshalb der Bebauungsplan als ökologisch vorbildlich und zukunftsweisend bezeichnet werden.

9 Literaturverzeichnis für Umweltbericht

Allgemein

Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen, Wertliste nach Biotop/Nutzungstypen

Karten

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG UND BUNDESAMT FÜR GEODÄSIE (2018): Amtliche Topographische Karten, Bayern Nord, Maßstab 1: 50.000.

BAYER. VERMESSUNGSVERWALTUNG UND BUNDESAMT FÜR GEODÄSIE (2018): Luftbild, Bayern Nord, Maßstab 1: 50.000.

BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2009): Hydrogeologische Karte von Bayern, Maßstab 1: 500.000 mit Erläuterungen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2012): Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Bayerns + Erläuterungen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (1994): Biotopkartierung Flachland

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (1994): Biotopkartierung Stadt Fürth

Projektbezogen

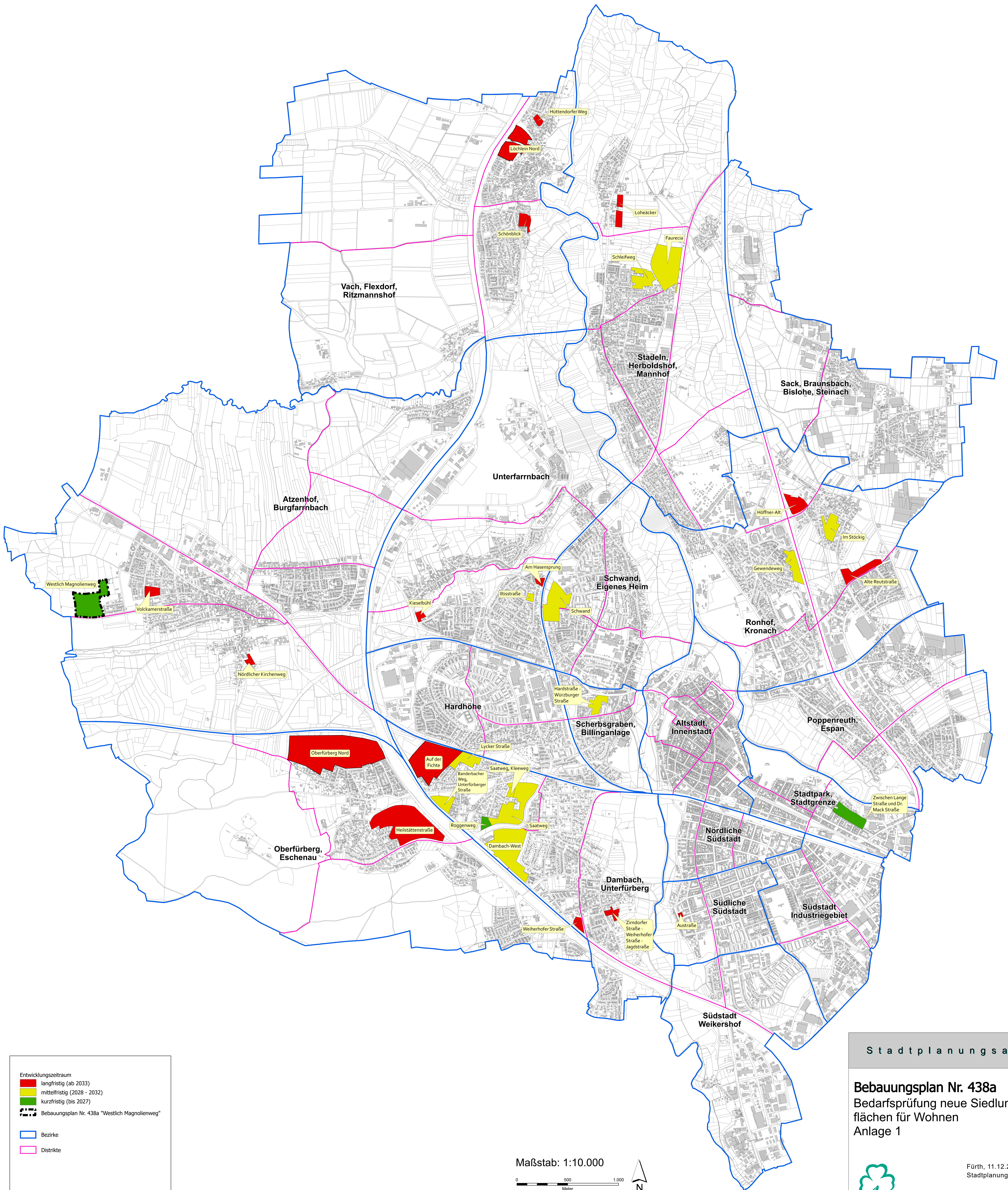
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Schutzgebiete des Naturschutzes, Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutzgebiete

Bayerische VO über die Natura 2000-Gebiete vom 19.02.2016

[https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=6531-301,](https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=6531-301)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Schutzgebiete des Naturschutzes, Landschaftsschutzgebiete

LSG-00523.11 Farnbachtal



Entwicklungszeitraum

- langfristig (ab 2033)
- mittelfristig (2028 - 2032)
- kurzfristig (bis 2027)
- Bebauungsplan Nr. 438a "Westlich Magnolienweg"

— Bezirke
— Distrikte

Maßstab: 1:10.000

0 500 1.000
Meter

N

Kartengrundlage: © 2021 Stadt Fürth, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 438a
 Bedarfsprüfung neue Siedlungsflächen für Wohnen
 Anlage 1

Fürth, 11.12.2024
 Stadtplanungsamt

Jonas Schubert, M.Sc.
 Amtsleiter

Daten: OpenStreetMap, GeoBasis-DE

Bebauungsplan Nr. 438a Bedarfsprüfung neue Siedlungsflächen für Wohnen
im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung 2025 - 2039

* Faktor EFH:
Faktor MFH:

3,1
2,0

Bezugsfertigkeiten

Distrikt	Schulsprengel	Bezeichnung/Lage	BauGB	Mögliche Baufertigstellungen im Prognosezeitraum 2022 bis 2036 (Anzahl Wohneinheiten)			EW (EFH)	EW (MFH)	Prognose Einwohner (EW) * Insges. ab 2022	Realisierungsmöglichkeit <u>kurzfristig</u>			Realisierungsmöglichkeit <u>mittelfristig</u>					Realisierungsmöglichkeit <u>langfristig</u>						
				EFH	MFH	Gesamt				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
				1	2	3				4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
073	1	Roggenweg	A	30	0	30	93	0	93															
094	2	B-Plan Nr. 438a "Westlich Magnolienweg"	A	91	68	159	282	136	418															
072	1	Dambach-West	A	81	0	81	251	0	251															
073	1	Dambach-West	A	169	50	219	524	100	624															
133	4	Schwand	30	35	108	143	109	216	325															
132	4	Schwand	30	26	60	86	81	120	201															
151	12	Im Stöckig	A	70	0	70	217	0	217															
154	12	Gewendeweg	A	50	20	70	155	40	195															
176	5	Schleifweg	A	72	0	72	223	0	223															
176	5	Faurecia	A	0	200	200	0	400	400															
073	1	Saatweg, Kleeweg	30	5	3	8	16	6	22															
073	1	Saatweg	A	80	40	120	248	80	328															
080	1	Heilstättenstraße	0	240	180	420	744	360	1104															
151	12	Alte Reutstraße	0	0	70	70	0	140	140															
170	5	Loheäcker	A	25	0	25	78	0	78															
073	1	Auf der Fichte	0	285	95	380	884	190	1074															
180	14	Löchlein-Nord	A	64	0	64	198	0	198															
180	14	Hüttendorfer Weg	A	10	0	10	31	0	31															
181	14	Schönblick	30	31	0	31	96	0	96															
072	1	Weierhofer Straße	30	5	44	49	16	88	104															
093	2	Nördlicher Kirchenweg	0	10	0	10	31	0	31															
102	2	Kieselbühl	30	16	0	16	50	0	50															
080	1	Oberfürberg Nord	0	520	174	694	1612	348	1960															
073	1	Banderbacher Weg, Unterfürberger Straße	A	45	15	60	140	30	170															
102	4	Am Hasensprung	0	17	0	17	53	0	53															
094	2	Volckamerstraße	30	0	130	130	0	260	260															
150	12	Höffner-Alt	A	0	90	90	0	180	180															
051	6	Austraße	A	0	10	10	0	20	20															
102	4	Ittisstraße	A	17	0	17	53	0	53															
020	8	Zwischen Lange Straße und Dr. Mack Straße	A	0	90	90	0	180	180															
120	4	Hardstraße-Würzburger Straße	0	0	110	110	0	220	220															
070	1	Zirndorfer Straße - Weiherhofer Straße - Jagdstraße	0	25	0	25	0	78	78															

9374