

Begründung mit Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 460a

**Bereich entlang der Flugplatzstraße und west-
lich der Vacher Straße - Golfpark**

Bearbeitet: Stadtplanungsamt Fürth - Karolin Wirkner

Umweltbericht: TB Markert - Nicola Berchtenbreiter

Aufgestellt: 19.03.2025

Ergänzt: 26.08.2025

Stadtplanungsamt Fürth

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
1	Vorbemerkungen	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Verfahren	6
1.2.1	Beschlüsse	6
1.2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	6
1.2.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	6
1.2.4	Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit	7
2	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	7
2.1	Planungsanlass	7
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
2.3	Planungserfordernis	8
2.4	Planungsalternativen	8
3	Bestandsbeschreibung	9
3.1	Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung	9
3.2	Verkehrsanbindung / Erschließung	10
4	Planungsrechtliche Situation	10
4.1	Übergeordnete Planung	10
4.1.1	Raumordnung und Landesplanung	10
4.1.2	Regionalplanung	11
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	12
4.2.1	Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf	12
4.2.2	Darstellung im FNP	15
4.3	Bebauungsplanung	16
5	Planungsgrundlagen	16
5.1	Landschaftsschutz und Naturschutz	16
5.2	Baurechtlicher und Naturschutzrechtlicher Eingriff	17
5.3	Altlasten und Boden	18
5.4	Wasserhaushalt	24
5.5	Verkehr	24
5.6	Immissionsschutz	25
5.6.1	Gewerbegeräusche	26
5.6.2	Verkehrsgerausche	27
5.7	Denkmalschutz	28
5.8	Baubeschränkungen	30

5.9	Klima und Luft	31
5.10	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	32
6	Artenschutzrechtliche Prüfung	33
7	Begründung der Festsetzungen	36
7.1	Geltungsbereich	36
7.2	Art der baulichen Nutzung	36
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	38
7.4	Bauweise	39
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	39
7.6	Flächen für den Gemeinbedarf	40
7.7	Verkehrsflächen und Erschließung.....	40
7.8	Immissionsschutz	41
7.8.1	Gewerbegeräusche.....	41
7.8.2	Verkehrsgerausche	43
7.9	Flächen für Stellplätze	46
7.10	Wald	46
7.11	Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauter Grundstücksflächen 46	
7.11.1	Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..	46
7.11.2	Freiflächengestaltung	49
7.11.3	Dachbegrünungspflicht für Neubauten und Dachsanierungen.....	49
7.11.4	Fassadenbegrünung.....	50
7.11.5	Befestigte Flächen auf Baugrundstücken	50
7.12	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	50
7.12.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	50
7.12.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen.....	51
7.12.3	Maßnahmen zum Artenschutz	63
7.12.4	Außenbeleuchtung	63
7.13	Versorgungsanlagen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	63
7.14	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	63
7.15	Nachrichtliche Übernahmen	64
7.15.1	Denkmäler	64
7.15.2	Landschaftsschutzgebiet.....	64
7.15.3	Geschützter Landschaftsbestandteil	65
7.16	Hinweise	65
7.16.1	Grundwassermessstellen.....	65
7.16.2	Nacht-Fluglärmzone des Flughafens Nürnberg	65

7.16.3	Anbauverbotszone zur FÜs 1	65
7.16.4	Fernwärme.....	65
7.16.5	Altlasten.....	66
7.16.6	Bodenschutz	66
7.16.7	Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	66
7.16.8	Kampfmittel	67
7.16.9	Vogelschlag.....	67
7.16.10	Grünordnerische Hinweise	67
8	Verfahrensstand	68
B	Umweltbericht.....	69
1	Vorbemerkung.....	69
1.1	Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 460a	69
1.1.1	Lage des Plangebietes und Umgebung.....	70
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	71
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	71
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	71
1.2.1	Fachgesetze	71
1.2.2	Natura-2000-Gebiete.....	73
1.2.3	Weitere Schutzgebiete	73
1.2.4	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)	76
1.2.5	Regionalplan Region 7 – Nürnberg.....	76
1.2.6	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	78
1.2.7	Sonstige Fachplanungen	79
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	80
2.1	Wirkfaktoren	80
2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen.....	81
2.2.1	Schutzgut Fläche.....	81
2.2.2	Schutzgut Mensch.....	83
2.2.3	Schutzgut Pflanzen.....	84
2.2.4	Schutzgut Tiere	86
2.2.5	Schutzgut Boden.....	87
2.2.6	Schutzgut Wasser	93
2.2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	95
2.2.8	Schutzgut Landschaft.....	97
2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	98

2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	100
2.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	100
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	100
2.3.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	101
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	101
2.4.1	Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	101
2.4.2	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.....	102
2.4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.....	103
2.4.4	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen.....	104
2.4.5	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen.....	104
3	Zusätzliche Angaben.....	105
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	105
3.1.1	Fachgutachten.....	106
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	106
3.1.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	106
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	107
C	Ergänzungen Quellen und Abkürzungen etc.	109
1	Rechtsgrundlagen.....	109
2	Quellen.....	110
3	Abbildungsverzeichnis.....	111
4	Tabellenverzeichnis.....	113
5	Abkürzungen.....	113
6	Anlagen.....	114

A Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße - Golfpark“ sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

1.2 Verfahren

1.2.1 Beschlüsse

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.11.1993 durch den Stadtrat der Stadt Fürth gefasst. Am 27.06.2007 folgte ein Konkretisierungsbeschluss durch den Stadtrat. Da der Aufstellungsbeschluss bereits 30 Jahre alt ist, wurde mit Fortführung des Bauleitplanverfahrens am 20.12.2023 der Aktualisierungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst und die Planungsziele auf den aktuellen Stand gebracht.

1.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig vom 21.01.2024 bis 20.02.2024 beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung aller Belange in der weiteren Planung berücksichtigt.

1.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Parallel zur Öffentlichkeit wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.01. bis 20.02.2024 die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen zahlreiche Stellungnahmen, insbesondere zu umweltrelevanten Themen – z. B. vom Wasserwirtschaftsamt und vom Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – ein. Deren Inhalte wurden, soweit erforderlich, als textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen oder in die Begründung aufgenommen.

1.2.4 Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel mit der Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 4a Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 14.05.2025 bis 20.06.2025.

2 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße - Golfpark“ ist die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Fürth. Gerade die letzten Jahrzehnte hat die Stadt Fürth ein Bevölkerungswachstum erfahren und wird als wirtschaftlicher Standort zunehmend attraktiver. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind bis auf wenige Grundstücke bereits bebaut, sodass die Notwendigkeit besteht neue Gewerbegebiete auszuweisen, um den interessierten Betrieben die Möglichkeit zur Ansiedlung oder Umsiedlung und Erweiterung zu bieten.

Bereits am 10.11.1993 hat der Stadtrat der Stadt Fürth die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und die Aufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 460a) für einen Teilbereich des Flugplatzes Atzenhof (ehemalige Monteith-Barracks) beschlossen. Damals noch unter dem Namen Alter Flugplatz Atzenhof bekannt, war bereits die Zielstellung der Schaffung von Gewerbeflächen im Fokus gestanden. Der Geltungsbereich war damals noch weiter gefasst und sollte zusätzlich eine Wohnnutzung im östlichen Teil des Gebiets vorsehen.

Grundlage für die Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans und Beplanung des Gebiets war der Abzug der Amerikaner 1993 und eine darauffolgende Übergabe der Fläche an die Bundesvermögensverwaltung (heute: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)).

Im Jahr 2004 wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Fürth und der BImA geschlossen, der Regelungen zur Konversion der ehemaligen Monteith-Kaserne, zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie zu Erschließungsmaßnahmen beinhaltet.

Nachdem das Verfahren einige Jahre geruht hatte, wurde das Änderungsverfahren des FNP mit der Gesamtfortschreibung des FNP der Stadt Fürth am 29.03.2006 abgeschlossen.

Am 27.06.2007 erfolgte ein Konkretisierungsbeschluss, mit der Zielstellung die Gewerbeflächen südlich der Flugplatzstraße nach Westen bis zur Hafenstraße zu erweitern und diese zusätzliche Fläche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu gliedern, um nur hochwertige und den Standortvorteilen (insbesondere Solaranlagen und -betriebe, umweltfreundliche Transportwege) entsprechende Betriebe zuzulassen. Hierfür wurde parallel die Änderung des FNP beschlossen.

Im weiteren Verfahren wurde von dieser Planung abgesehen und geplant, die im Westen befindlichen Grünflächen als solche zu erhalten. Dies findet sich in der vorliegenden Planung durch entsprechende Festsetzungen wieder.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2023 aufgrund des Erwerbs der restlichen im Eigentum der BImA befindlichen Flächen durch die Stadt Fürth wiederbelebt. Die Stadt Fürth hat nun das Bestreben, durch die Schaffung von Baurecht die Flächen zügig an Gewerbetreibende zu veräußern und das lang verfolgte Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebiets zu erreichen. Dies wurde durch den Aktualisierungsbeschluss des Stadtrats vom 20.12.2023 in die Wege geleitet.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, für die Wiederinanspruchnahme der Konversionsflächen der ehemaligen Monteith Kaserne eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierbei sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung geschaffen werden. Der Wirtschaftsstandort Fürth soll gestärkt werden und durch die Möglichkeit zur Ansiedlung oder Erweiterung von ortsansässigen oder ortsexternen vorrangig kleinen und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollen Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Als weiteres Ziel kommt hinzu, die Gemeinbedarfsnutzung im Norden (Schule und Kindertagesstätte) sowie im Süden (BRK) zu sichern.

Mit der Planung sollen außerdem die bestehenden Konflikte hinsichtlich der Lärmemissionen zwischen den Gewerbebetrieben und der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung gelöst werden. Darüber hinaus soll durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Weiterhin sollen für das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Festsetzungen zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen werden.

2.3 Planungserfordernis

Ein Teil des Plangebiets ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Derzeit besteht daher für die Errichtung von gewerblich genutzter Bebauung kein Baurecht. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Darüber hinaus ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bereits zum Teil bebauten Flächen im Norden und Osten sowie für die Schließung der noch vorhandenen Lücken die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Das zweite städtebauliche Planungsziel adressiert eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S. der Klimaanpassung. Mit Beschluss des Stadtrats vom 21.12.2022 wurde die Verwaltung beauftragt Maßnahmen zum Themenfeld „Blau-grüne Stadtentwicklung - Schwammstadt“ umzusetzen. Um diesem Beschluss Rechnung zu tragen, besteht die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans, so dass dahingehend konkrete Maßnahmen und Festsetzungen für zukünftige Bauvorhaben getroffen werden können.

Als weiteres Ziel sollen mit dem Bebauungsplan planungsrechtliche Klarstellungen herbeigeführt werden. Diese betreffen die Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gemeinbedarfsnutzungen.

2.4 Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der örtlichen Gegebenheiten sowie der gegebenen Immissionssituation drängen sich keine grundlegenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf, außer der, auf eine bauliche Nachfolgenutzung der Flächen gänzlich zu verzichten. Dem stehen jedoch die Belange der Wirtschaft und des dringenden Flächenbedarfs kleiner und mittlerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe als erheblichem Abwägungsgesichtspunkt gegenüber. Mit dem vorliegenden Gebiet werden ferner ehemals militärisch genutzte Bereiche durch Konversion wiedernutzbar gemacht. Vormalig bereits genutzte und bebaute Flächen können reaktiviert werden, sodass große Eingriffe durch Bauen auf der „grünen Wiese“ oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden. Derartige alternative Standorte würden zu einem großen Flächenverbrauch im land- und forstwirtschaftlichen Außenbereich führen.

3 Bestandsbeschreibung

3.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung

Das Plangebiet umfasst ca. 54 ha und befindet sich im Nordwesten des Stadtgebiets, östlich des Main-Donau-Kanals und des Fürther Hafens. Das Gebiet bildet die Form eines Bumerangs entlang der Flugplatzstraße und umschließt somit den nordwestlich angrenzenden Golfplatz. Das Gebiet befindet sich westlich der Vacher Straße und südlich entlang der Flugplatzstraße. Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch vielfältige Nutzungen. Westlich zwischen Hafenstraße und Main-Donau-Kanal befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südlich des Geltungsbereiches grenzt eine Grünfläche an, in der der Dillesgraben verläuft. Ein Teil dessen ist als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt an. Bestandteil dieser Grünfläche sind darüber hinaus eine Kleingartenanlage, Pferdekoppeln und einzelne Wohnhäuser. Im Osten zwischen Plangebiet und Vacher Straße befindet sich eine kompakt errichtete Wohnbebauung, weiter in südöstlicher Richtung erstreckt sich entlang der Mühlthalstraße kleinteilige Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbebetrieben. In Richtung Innenstadt verdichtet sich die Wohnbebauung zunehmend. Nach Norden lockert sich die Bebauung auf und geht in kleinere abgegrenzte Stadtteile über. Östlich des Plangebiets und der Vacher Straße befindet sich eine gemischte, eher kleinteilige Bebauung, dahinter bildet die Regnitz mit ihren Regnitzwiesen eine grüne Achse, die vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird. Zusätzlich bildet der bestehende Golfplatz eine grüne Insel umgeben vom Plangebiet.

Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof, der ein einzigartiges Zeugnis deutscher Fliegereigeschichte ist und zu den ältesten zumindest fragmentarisch erhaltenen Flugplätzen gehört. Aufgrund der Historie des ehemaligen Flugplatzes, der in seiner Entwicklung sowohl einer zivilen als auch militärischen Nutzung unterlag, ist eine geschlossene städtebauliche Struktur nicht ablesbar, da im Wesentlichen den jeweiligen Zwängen, die sich aus der Nutzung ergaben, gefolgt wurde. So entwickelte sich im Geltungsbereich eine vielfältige Struktur und eine differente Geländebeschaffenheit.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Straßensystem, welches den jeweils wechselnden Nutzungen angepasst wurde. Des Weiteren befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden aus der Zeit als das Gebiet als Flugplatz genutzt wurde im Plangebiet. Diese wurden sukzessive und entsprechend der jeweiligen Bedürfnisse der Nutzer errichtet. Städtebaulich durchgängige Strukturen sind hierbei nicht entstanden. Als einziges kann an der Stellung der großen ehemaligen Flugzeughallen (Flugplatzstraße 40, Charles-Lindbergh-Straße 1-5/Flugplatzstraße 86, Flugplatzstraße 90, Flugplatzstraße 100) und dem Abfertigungsgebäude (Flugplatzstraße 70) die alte Flugplatznutzung abgelesen werden. Die sonstigen Gebäude wie z. B. die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte (Flugplatzstraße 120) oder die Schule wurden städtebaulich willkürlich platziert.

Zwischen den Gebäuden und in den ungenutzten Bereichen befindet sich ein hoher Grünflächenanteil. Diese Flächen sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Teilweise handelt es sich um waldartige Baumpflanzungen, wie z. B. im Bereich der Flugplatzstraße 111. In den Randbereichen entlang der Vacher Straße befindet sich ein reichhaltiger Laubbaumgürtel. Im Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich Magerrasenfluren.

Neben den historischen und denkmalgeschützten Gebäuden, die für gewerbliche Nutzungen umfunktioniert wurden, wurde in den letzten Jahren insbesondere im Norden zahlreiche zusätzliche gewerbliche Bebauung errichtet. Darüber hinaus sind im Norden eine Schule „Otto-Lilienthal-Schule“, ein Kindergarten „Flughafenbande“ und ein Sportplatz sowie im Süden das Katastrophenschutz-Zentrum des BRK vorhanden. Ein großer Teil insbesondere im Westen ist jedoch noch unbebaut und liegt seit

Abrücken des amerikanischen Militärs und Rückbau zahlreicher Gebäude brach. Mittlerweile hat sich die Natur stückchenweise einige unbebaute Grundstücke zurückerobert und es haben sich zusätzlich zu den lang bestehenden Magerrasen im Westen weitere Biotope entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 300 m üNN und ist überwiegend eben. Nach Norden, wie auch nach Süden und Osten fällt das Gelände etwas ab. Insbesondere die derzeit unbebaute Fläche zwischen der Flugplatzstraße und der Hans-Mangold-Straße weist ein Gefälle auf. Die Vacher Straße im Osten liegt ebenfalls etwas tiefer als das Plangebiet, sodass eine Böschungskante zum Plangebiet vorhanden ist. Der Tiefpunkt des Plangebiets ist im Bereich des Dillesgraben.

3.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet wird über drei Zufahrtsstraßen angebunden. Vom Westen ist es über den Knotenpunkt Hafenstraße/Flugplatzstraße, von Osten über die beiden Knotenpunkte Vacher Straße/Melli-Beese-Straße und Vacher Straße/Charles-Lindbergh-Straße erschlossen.

Die Verkehrsanbindung an das überregionale Netz erfolgt nach Südwesten über die Hafenstraße und dort in direkter Verbindung mit der Südwesttangente, die wiederum eine schnelle Erreichbarkeit Nürnbergs und einen Anschluss an das Autobahnnetz ermöglicht. Nördliche Ziele und die A73 werden derzeit über Stadeln erreicht. Die Anbindung an die Fürther Innenstadt besteht über die Vacher Straße im Südosten.

Zusätzlich gibt es Geh- und Radwege, die eine Verbindung in das und aus dem Gebiet heraus herstellen.

Das Plangebiet wird derzeit von zwei Seiten durch den Öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im Osten werden die beiden vorhandenen Bushaltestellen „Otto-Lilienthal-Schule“ und „Gustav-Weißkopf-Straße“ im Taktverkehr von der Buslinie 175 angefahren. Die Buslinie 175 führt dabei von Vach über die Innenstadt an die Stadtgrenze Fürth/Nürnberg. In der Schwachverkehrszeit wird die Linie 175 von der Buslinie 171 unterstützt, die dann zwischen dem Ortsteil Vach, den U-Bahnhöfen Klinikum und Hardhöhe sowie Oberfürberg pendelt. Westlich reicht der Erschließungsradius der Haltestelle „Hafenbrücke Ost“ in das Gebiet hinein. Diese Haltestelle wird von der Regionalbuslinie 126 bedient.

Mit Blick auf die aktuellen Haltestellenpositionen sind im südlichen Bereich des Gebietes Erschließungslücken erkennbar. Im Rahmen der anvisierten Busnetzoptimierung sollen diese sowie die Anbindung des gesamten Gebietes grundlegend thematisiert und ggf. optimiert werden.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, das bereits vor einigen Jahren im Hinblick auf den zukünftigen Bebauungsplan und die zusätzliche Bebauung ausgebaut und angepasst wurde. In diesem Zuge wurden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die kanaltechnische Erschließung ausgebaut, sodass das Gebiet als erschlossen angesehen werden kann.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planung

4.1.1 Raumordnung und Landesplanung

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

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (einschließlich der am 01.03.2018, 01.01.2020, 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibungen) dargelegt und

ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Es sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze definiert:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Z 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1 Hohe Standortqualität)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot)
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (G 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1 Wirtschaftsstruktur)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu /zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (G 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen)

4.1.2 Regionalplanung

Durch den wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung werden die Ziele und Grundsätze des LEP konkretisiert. Als räumlich konkrete Ziele aus dem wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg (7) sind vor allem folgende anzuführen:

- Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden (1.3 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg)
- Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen (5.1.1.1 Allgemeine und strukturpolitische Zielsetzung)

- Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen beim Aufbau der Infrastruktur die Erfordernisse der Erhaltung und kontinuierlichen Weiterentwicklung des Produzierenden Gewerbes berücksichtigt werden (5.1.1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur)
- Die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen (5.1.1.2 Betriebsansiedlungen)
- Auf die Sicherung und Verbesserung der Handwerkswirtschaft soll hingewirkt werden durch Ausweisung ausreichender und geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben, insbesondere des Dienstleistungshandwerks in Sanierungs- und Neubaugebieten sowie schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des Produzierenden Handwerks (5.1.2.3 Handwerk)
- Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. (5.4.4.1 Forstwirtschaft)
- Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete ... so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen (7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich)
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Magerrasen und sonstigen Trockenstandorte in der Region durch geeignete Nutzungen oder Pflegemaßnahmen als Lebensraum seltener Arten und Lebensgemeinschaften erhalten und entwickelt werden (7.1.4.2 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft)

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

4.2.1 Zukünftiger Gewerbeflächenbedarf

Aufgrund der zentralen Lage in der Metropolregion Nürnberg und der guten Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Fürth nimmt der Gewerbeflächenmangel seit Jahren weiter zu, auch die wirtschaftlichen Unwägbarkeiten führen derzeit zu keiner größeren rückläufigen Nachfrage. Eines der letzten zusammenhängenden Gewerbegebiete – der Gewerbepark Süd (ehem. Johnson Barracks) – ist bereits seit Jahren vollständig belegt. Das gilt auch für das Gewerbegebiet Hardhöhe West. Der Nachfragedruck im gewerblichen Bereich konnte auch durch die Umwandlung der US-Konversionsflächen nur vorübergehend reduziert werden. Derzeit stehen im Stadtgebiet lediglich vereinzelte private Grundstücke und Immobilien zur Verfügung, die Interessenten angeboten werden können. Diese erfüllen oftmals nicht die Kriterien eines zukunftsfähigen Unternehmensstandortes, insbes. die immer näher heranrückende Wohnbebauung führt zu absehbaren Konflikten, ebenso wie die zu geringe Grundstücksgröße und fehlende Erweiterungsmöglichkeiten.

Da in den Nachbarstädten Nürnberg und Erlangen ebenfalls seit Jahren zu wenige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, mussten zahlreiche Unternehmensanfragen aus der Region zugunsten der Erweiterung heimischer Betriebe abgelehnt werden. Durch eine konsequente Ansiedlungspolitik konnten zwar die Gewerbesteuererinnahmen kontinuierlich gesteigert werden. Allerdings liegt die Stadt Fürth im Vergleich zu anderen bayerischen kreisfreien Städten ähnlicher Größe weiterhin im unteren Einnahmenbereich.

Es ist daher notwendig, für das weitere wirtschaftliche Wachstum bestehende Gewerbebestände zu sichern und baureife Flächen v.a. für das verarbeitende und produzierende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe zu entwickeln. Die zukünftigen Gewerbesteuererinnahmen sowie der Erhalt und die Schaffung neuer sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze hängen entscheidend davon ab, ob es gelingt, kurz- und langfristig in ausreichendem Umfang passende Gewerbeflächen bereitzustellen, um

Abwanderungstendenzen von Gewerbebetrieben gegenzusteuern und Neuansiedlungen zu ermöglichen.

Seit Jahren besteht eine akute Knappheit an Gewerbeflächen im Stadtgebiet sowohl quantitativ als auch qualitativ. Dem Wirtschaftsreferat liegen aktuell zahlreiche Interessentenanfragen vor, darunter Anfragen insbesondere von ortsansässigen Betrieben und von Handwerksbetrieben, mit einem Flächenbedarf, der bereits jetzt die zukünftig verfügbaren Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Golfpark übersteigt. Auch werden nicht alle Interessenten aufgrund baurechtlicher Einschränkungen berücksichtigt werden können. Alternativflächen stehen im Stadtgebiet in naher Zukunft jedoch nicht zur Verfügung. Dabei werden „robustere“ Standorte ohne unmittelbar angrenzende oder heranrückende Wohnbebauung dringend benötigt. Abgesehen von gelegentlich vereinzelt freiwerdenden privaten Gewerbeobjekten und einzelnen unbebauten Gewerbeflächen stehen nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Golfpark kurzfristig ca. 12 Hektar erschlossene städtische Gewerbeflächen zur Verfügung. Alternativen in den geplanten Gewerbegebieten an der Main- (4 ha) und Rezatstraße (ca. 9,4 ha) sowie an der Herboldshofer Straße (ehem. Faurecia-Areal, gesamt ca. 6,2 ha städtische Flächen) können derzeit noch nicht angeboten werden, da keine für Unternehmen erforderliche verbindliche Zeitschiene genannt werden kann, wann Baurecht und öffentliche Erschließung vorhanden sein werden.

Die Ansiedlungen werden sich daher in den nächsten Jahren auf das Gewerbegebiet Golfpark konzentrieren. Hierzu wurde vom Stadtrat ein Ansiedlungskriterienkatalog beschlossen, der die Ansiedlung kleiner und mittlerer Unternehmen auf städtischen Flächen vorsieht für die eine Ausweisung als Gewerbegebiet zwingend erforderlich ist, unter besonderer Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs der Fürther Betriebe. Unternehmensansiedlungen mit einem hohen Flächenbedarf bei gleichzeitig wenigen sozialversicherungspflichtigen und qualifizierten Arbeitsplätzen sollten auf diesen wertigen Flächen nicht angesiedelt werden (z.B. Lagerbetriebe, Vergnügungsstätten). Der Kriterienkatalog wurde in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Möglichkeiten des BauGB und der BauNVO berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit dem zukünftigen Gewerbeflächenbedarf ist auch darauf hinzuweisen, dass ehemals gewerblich genutzte Quartiere in der Stadt Fürth in Wohnnutzungen umgewandelt wurden und sich hierdurch das Gewerbeflächenpotenzial ebenfalls reduziert hat. Es ist daher sinnvoll, übermäßigen Entmischungstendenzen in der "Inneren Stadt" entgegenzuwirken. Der hohe Anteil der bestehenden Mischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen im Stadtgebiet der Stadt Fürth entwickelt sich in vielerlei Hinsicht zum stabilisierenden Faktor der Stadtentwicklung und schafft ein Angebot für kleinere und mittlere Betriebe.

Der Flächennutzungsplan sieht einen jährlichen Bedarf an Gewerbeflächen von 12 -14 ha in der Stadt Fürth vor. Der festgestellte Flächenbedarf sollte wenn möglich durch vorhandene Potentiale der Innenentwicklung bzw. vorhandene Reserveflächen im Flächennutzungsplan gedeckt werden.

Somit stehen nur die Gewerbeflächen am ehemaligen Flugplatz Atzenhof/Golfpark zur Umsetzung der Planungsziele kurzfristig zur Verfügung.

4.2.2 Darstellung im FNP

Der Geltungsbereich war aufgrund seiner früheren Nutzung als Kaserne aus Geheimhaltungsgründen in dem am 09.06.1972 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt.

Da der Aufstellungsbeschluss bereits vor 30 Jahren gefasst wurde, und zwischenzeitlich die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte, wurden die Ziele der Stadt für das Plangebiet bereits in den heutigen FNP aufgenommen. Die vorliegende Planung ist daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 einschließlich Änderungen und Berichtigungen (Zusammendruck, Stand vom 11.05.2022, redaktionell geändert am 05.06.2024) entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Änderung des FNP im Bereich des Plangebiets ist daher nicht erforderlich.

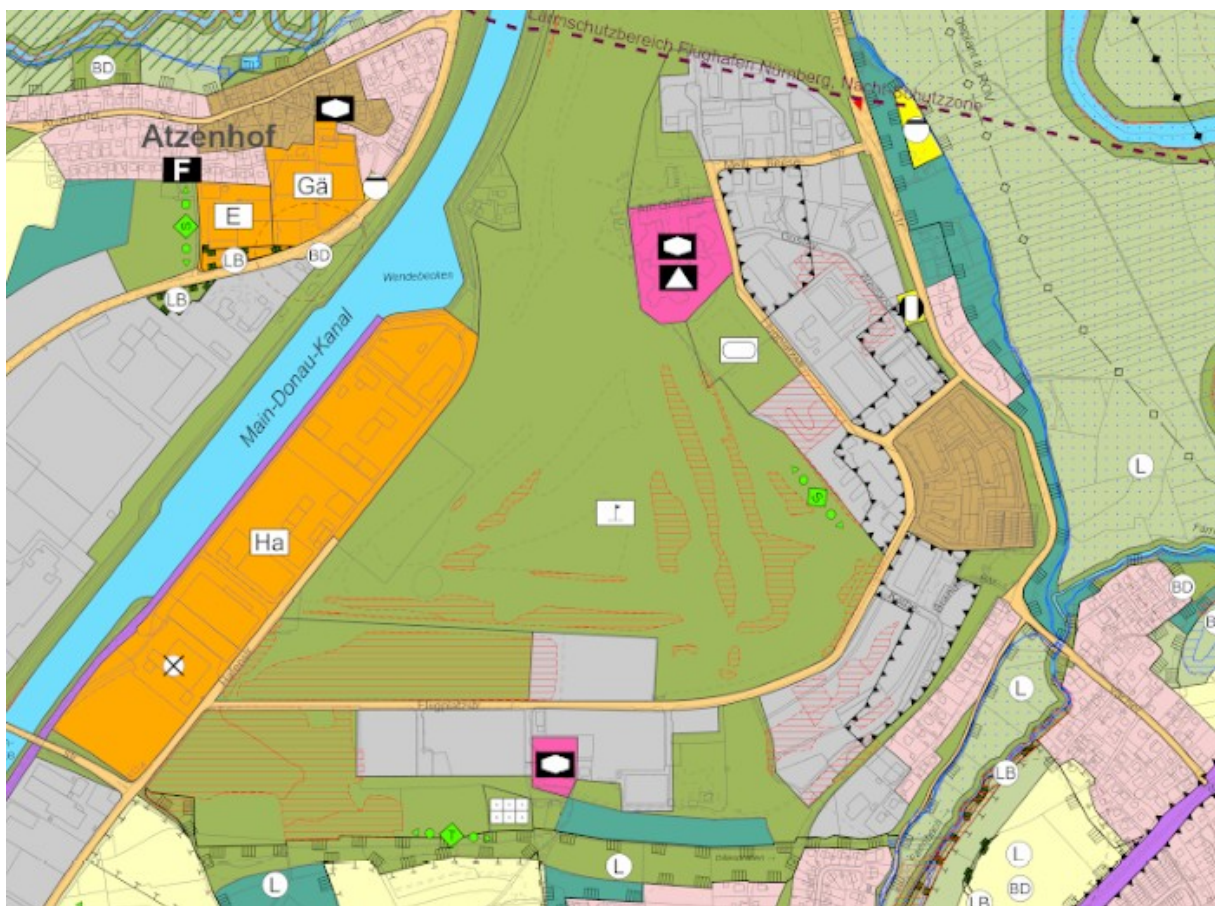


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab).

Der FNP stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Art der baulichen Nutzung Gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Im Osten ist eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Fernwärme dargestellt. Ein großer Teil des Gebiets stellt Grünflächen dar. Südlich der Gemeinbedarfsfläche Schule grenzt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz an. Im Süden des Plangebiets stellt der FNP Wald dar.

Im Plangebiet liegen zudem Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der

außerhalb des Plangebiets angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen sind. Im Norden des Gebiets wird der Lärmschutzbereich des Flughafen Nürnberg, Nacht-Schutzzone dargestellt. Zusätzlich befinden sich gesetzlich geschützte Biotope im Gebiet, auf die bereits im FNP hingewiesen wird.

4.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Baurecht bemisst sich gegenwärtig im nördlichen Teil nach § 34 BauGB und im südwestlichen Teil nach § 35 BauGB.

Im Westen des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. 316b an, welcher ein Sondergebiet „Hafengebiet“ festsetzt.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Landschaftsschutz und Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. §§ 23-25 und §§ 27-29 BNatSchG und außerhalb von den nach europäischem Recht geschützten Gebieten (Ramsar und FFH- und SPA- Gebiete). Ein kleiner Teilbereich des Plangebiet am südlichen Rand liegt im gem. § 26 BNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebiet „Talzug Heidestraße“ (ID LSG-00523.05).

Das Plangebiet umfasst jedoch mehrere amtlich kartierte Biotope, die teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt sind (mit * markiert), siehe nachfolgende Aufzählung. Bei der nachfolgenden Auflistung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der amtlichen Kartierung aus den Jahren 2010 und 2011. Eine aktualisierte Erfassung der nach § 30 BNatSchG geschützten Flächenanteile ist der Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

- *FUE-1080-001, Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzgelände Atzenhof
- *FUE-1080-002, Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzgelände Atzenhof
- *FUE-1080-003, Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzgelände Atzenhof
- *FUE-1080-004, Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzgelände Atzenhof
- FUE-1122-001, Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1122-002, Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1122-003, Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1122-004, Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-001, Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-002, Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-003, Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-004, Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-005, Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1217-001, Bäume, Hecken und Feldgehölze nordöstlich von Unterfarnbach
- FUE-1218-001, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-002, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-003, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-004, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes

- FUE-1218-006, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-007, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- *FUE-1218-008, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-009, Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-001, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-002, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-004, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- FUE-1219-005, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-006, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-007, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-008, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-010, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-011, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- FUE-1219-012, Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- FUE-1221-013, Bäume und Baumgruppen auf dem Golfplatz
- FUE-1221-014, Bäume und Baumgruppen auf dem Golfplatz
- FUE-1223-004, Hecken und Feldgehölze auf dem Golfplatz

Weitere Biotope finden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insbesondere auf den Flächen des Golfclubs sowie auf den landwirtschaftlichen und Auenflächen im Süden und Osten des Plangebiets. Im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talzug Heidestraße“ (LSG-00523.05). Entlang des Farnbachs verläuft südöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Farnbachtal“ (LSG-00523.11). Im Osten östlich der Vacher Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Rednitz-, Pegnitz und Regnitztal-system“ (LSG-00523.01). Das Landschaftsschutzgebiet „Zenntal/Zennwald“ (LSG-00523.04) befindet sich nordwestlich des Planungsgebiet und ist dabei zum Großteil auf der anderen Uferseite des Main-Donau-Kanals.

In ca. 400 m Entfernung (nordwestlich) liegt das FFH-Gebiet 6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“, ein bedeutendes Habitat der Grünen Keiljungfer mit Funktion als überregionale Vernetzungsachse.

Außerdem wurden mit Verordnung zur Änderung der Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Fürth vom 7. Oktober 2024 zwei Teilflächen mit der Bezeichnung LBR 11 „Sandmagerrasen auf dem ehemaligen Flugplatz Atzenhof“ mit einer Größe von insgesamt 12,2 ha im Plangebiet als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG ausgewiesen. Diese liegen überwiegend im Plangebiet.

5.2 Baurechtlicher und Naturschutzrechtlicher Eingriff

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Eine Berechnung des baurechtlichen Eingriffs und Ausgleichs auf der Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung (NKS) der Stadt Fürth und des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wurde im Rahmen der Planung erstellt.

Als Ausgangspunkt zur baurechtlichen Eingriffsregelung wird die Bestandskartierung nach Biotop- und Nutzungstypen aus dem Jahr 2001 zugrunde gelegt und dem aktuellen Planstand gegenübergestellt. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden auf Bereiche mit bestehendem Baurecht durch die Lage im

Innenbereich (§ 34 BauGB). Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Bauleitplanung werden zunächst die Flächen berücksichtigt, die sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Dabei handelt es sich um fünf Teilflächen im Geltungsbereich.

Zusätzlich rücken die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope in den Fokus. Diese wurden separat zur baurechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Die Details der Bilanzierung sowie die Ergebnisse sind im Kapitel 7.12.2 nachzulesen.

5.3 Altlasten und Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“. Die Verdachtsfläche wird bei der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz unter der Kenn.-Nr. 100.5 geführt und ist im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt nach Art. 3 Abs. 1 BayBodSchG unter Nr. 56301059 eingetragen.

Bereits vor dem Übergang der Flächen in den städtischen Grundbesitz haben zahlreiche Altlastenuntersuchungen (Phase I, Phase IIa, Phase IIb) nach Bundesbodenschutzgesetz durch die BImA stattgefunden. Dies umfasst Historische Recherchen, Orientierende Untersuchungen, Detailuntersuchungen.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden an den Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) in den Bereichen A1, A, C, D1 und D durchgeführt (Rückbau Standort Monteith-Kaserne Fürth, Teilflächen A, C und D, Endbericht Altlasten, 11.09.2020):



Abbildung 3: Übersicht über die rückgebauten Teilflächen A, C und D, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.

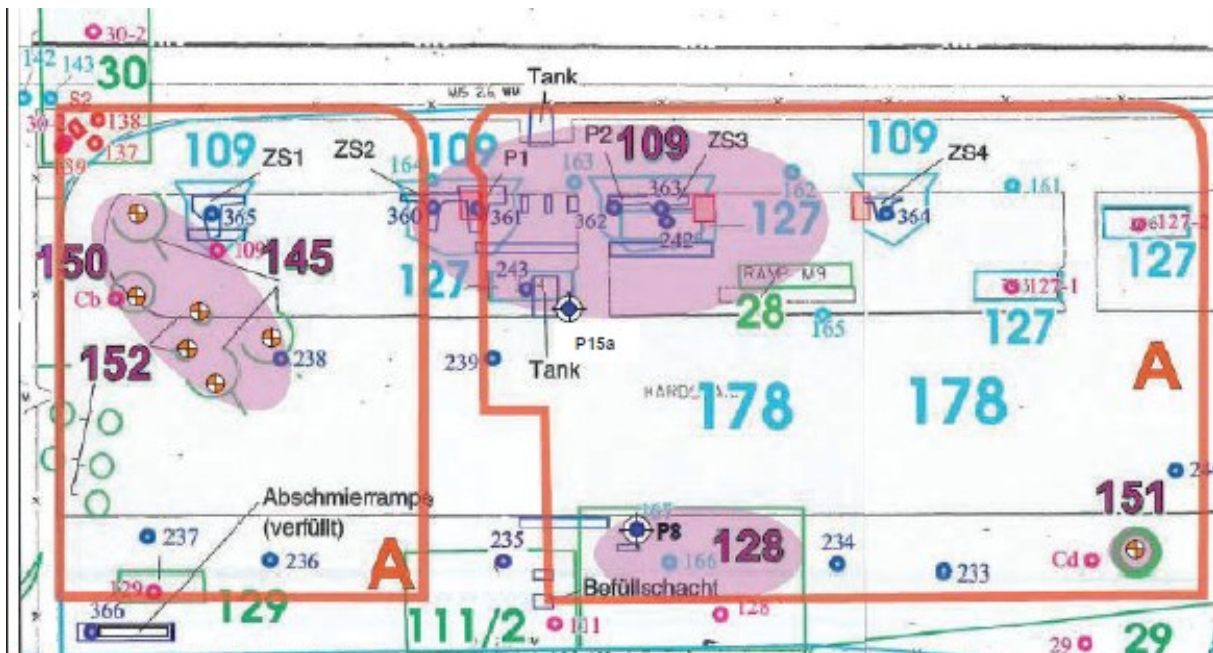


Abbildung 4: Übersicht Teilflächen A mit Kontaminationsverdachtsflächen, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.

- KVF 28 LKW-Abschmierrampe: Abbruch der Rampe inkl. Fundamente, Aushubbegleitung mit Beweissicherungsbeprobung an der Aushubsohle; Kategorie A
- KVF 30 unterirdischer Tank: 1 Schurf bis ca. 1 m Tiefe, Beprobung der Sohle; Kategorie A
- KVF 109 Betankungsplätze: Aushubbegleitung beim Entsigeln der Betonflächen, Aushub eines zerlegten Tanks mit Fundament, inkl. Beprobung aller Materialien sowie der Sohle, Bodenaushub, weiterführende Erkundung, Errichtung GWMS. Kategorie C/III
- KVF 109a BTEX-Kontamination: Aushubbegleitung beim Entsigeln der Betonflächen, Aushub eines zerlegten Tanks mit Fundament, inkl. Beprobung aller Materialien sowie der Sohle, Bodenaushub, weiterführende Erkundung, Errichtung GWMS. Kategorie B
- KVF 111/2 Gebäude: keine Maßnahmen erforderlich; Kategorie A
- KVF 127 LKW-Reparatur: Abbruch der Grube inkl. Fundament, Aushubbegleitung mit Beweissicherungsbeprobung an der Aushubsohle; Kategorie A
- KVF 128 Treibstofflager: Baggerschurf bis ca. 2,0 m Tiefe; Kategorie A
- KVF 129 Fett- und Schmierstofflager: Baggerschurf bis ca. 1,5 m Tiefe; Kategorie B
- KVF 145, 150, 151, 152 Bombentrichter, Flakstellungen: Kampfmittelbegleitung beim Aushub, Es wurden in den Aushubbereichen keine Kampfmittel angetroffen. Kategorie A
- KVF 178 und 29m Fahrzeugabstellplätze: keine, Maßnahme nicht erforderlich; Kategorie A

hend
nt

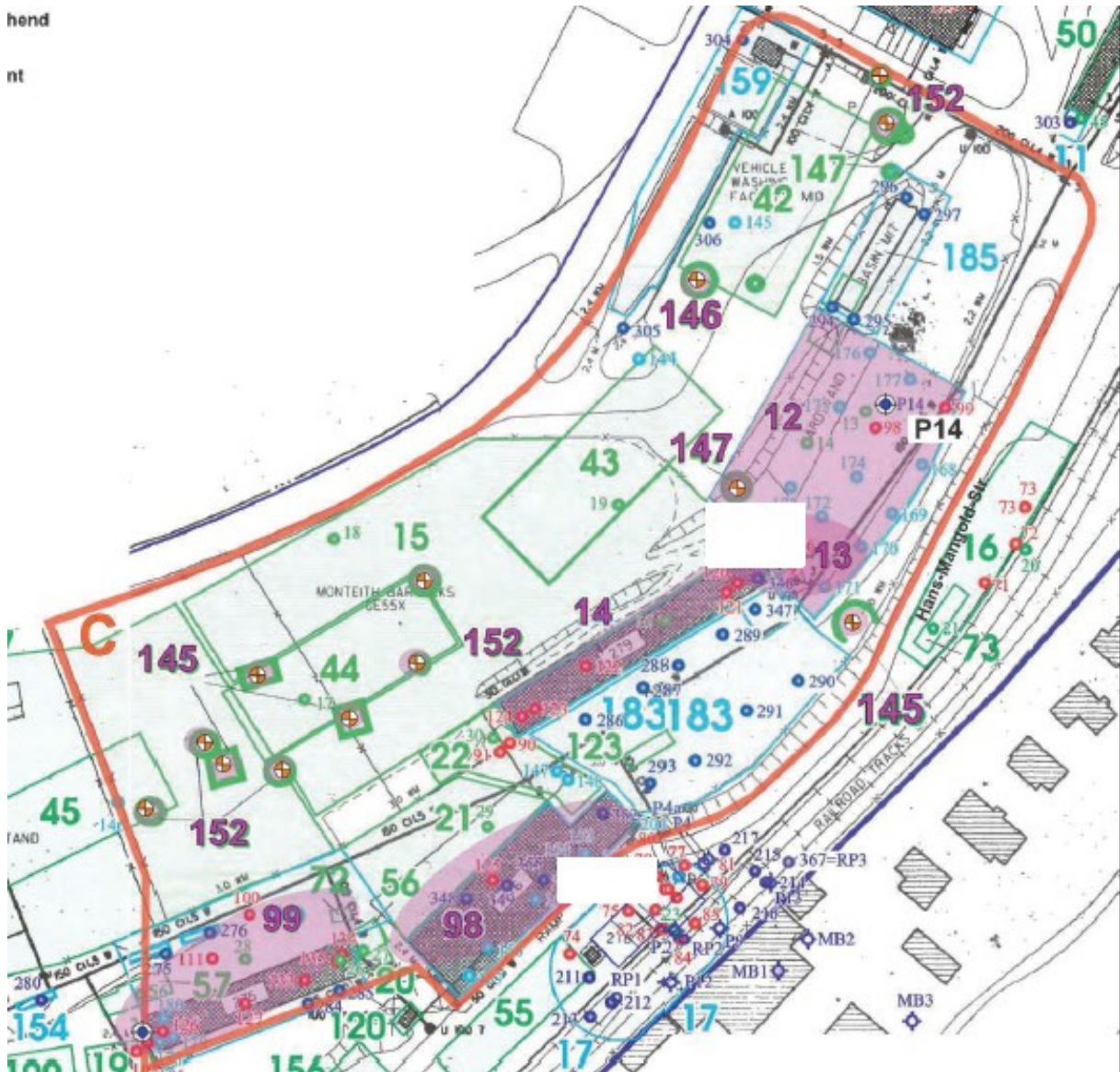


Abbildung 5: Übersicht Teilfläche C mit Kontaminationsverdachtsflächen, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.

- KVF 12 Panzerabstellplatz: 2 Baggerschürfe bis ca. 3 m Tiefe, Rückbau Asphalt und mineralische Tragschicht; Kategorie B
- KVF 13 Lagerplatz für Kraftstoffe: 1 Baggerschurf bis ca. 2,5 m Tiefe; Kategorie B
- KVF 14 Gebäude 279: keine Maßnahme; Kategorie B
- KVF 15 Panzer- und LKW-Abstellplatz: Keine, hier wurde jedoch versiegelte Fläche rückgebaut und kein Hinweis auf oberflächennahe Kontaminationen gefunden. Kategorie B
- KVF 20 Ölschaden: keine, jedoch befindet sich die KVF im Umgriff des Aushubs von Gebäude 275 und 276. Hier wurden keine Auffälligkeiten beim Aushub festgestellt. Kategorie A
- KVF 21 LKW-Stellfläche: Keine, jedoch wurden hier beim Entsiegeln der Fläche keine Auffälligkeiten festgestellt. Kategorie A
- KVF 22 Altölsammelstelle: 3 RKS bis je 2,5 m, Untersuchung; Kategorie B
- KVF 42, 43, 44, 45 ehem. Flugzeughallen: keine, beim Entsiegeln der Flächen wurden keine Fundamente etc. gefunden, jedoch wurde hier nur bis max. 0,5 m u. GOK in den Untergrund eingegriffen. Evtl. tiefer liegende Fundamente konnten so nicht erfasst werden. Kategorie B
- KVF 56 Feldbahnschuppen: Aushubbegleitung beim Rückbau des Gebäudes 276, Aushub unter Bodenplatte bis ca. 1,8 m u GOK; Kategorie A

- KVF 175 Hardstand: 4 Baggerschürfe bis ca. 3 m Tiefe, im Bereich vor der Altölsammelstelle wurde Schlacke gefunden, hier erfolgte ein Aushub bis ca. 1 m auf einer Fläche von ca. 10 x 25 m. Kategorie A
- KVF 178 Hardstand: keine, bei Entsiegelung der Fläche keine organoleptischen Auffälligkeiten; Kategorie A
- KVF 182 Altölsammelstelle: Rückbau der Sammelstelle, Ausbau des Öltanks, Beprobung der Sohle beim Aushub; Kategorie A
- KVF Ölabscheider: Rückbau des Abscheiders, Beweissicherungsproben des umgebenen Bodens, Entsorgung des Inhaltes; Kategorie A

Folgende Sanierungsmaßnahme wurde an der Kontaminationsverdachtsfläche 179 (KVF) im Bereich D3 durchgeführt (Rückbau Standort Monteith-Kaserne Fürth, Teilflächen D3, LOS 2, Endbericht Altlasten, 26.09.2021):

- KVF 179 Gebäude 272: Aushubbegleitung inkl. PN zur Beweissicherung, 8 Baggerschürfe, 7 Pürckhauersondierungen, 9 Rammkernsondierungen; Kategorie A



Abbildung 7: Übersicht Teilfläche D3, Quelle: Bericht Altlasten D3, 26.09.2021, Gutachter Gibs Ing.

Die Untersuchungen und Maßnahmen waren dabei auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgerichtet. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung der Grundstücke wurden keine Bodenuntersuchungen und Maßnahmen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze durchgeführt. Trotz der durchgeführten Maßnahmen der BImA können eventuell verbliebene Belastungen im Boden nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Als weitere Vorbelastung ist auf Teilflächen mit einer Kontaminierung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Zur Ermittlung der Belastung wurden Luftbildauswertungen und Historische Recherchen durchgeführt. Es konnte als Ergebnis einzelnen Flächen die Kategorie 1 nach BFR-KMR („Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf.“) zugeordnet werden. Die meisten Flächen fallen jedoch in die Kategorie 2 nach BFR-KMR („Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet oder wurden festgestellt. Für die

Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“). Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der früheren militärischen Nutzung das Vorliegen von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Eingriffen in den Boden von mindestens fünf Metern wird hier eine baubegleitende Kampfmittelräumung empfohlen.

Die durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen können in den nachfolgend gelisteten Gutachten detailliert nachgelesen werden:

- Historische Recherche vom 17.08.1993, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Orientierende Untersuchungen Phase IIa vom 23.03.1995, Gutachter Porst & Partner
- Gutachten: Orientierende Erstuntersuchung Phase IIa vom 28.06.1996, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Nachtrag zur Phase I, Luftbildauswertung vom 22.04.1997, aktualisiert am 15.08.1997, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Detailuntersuchung Phase IIb vom 15.08.1997, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Nacherfassung Phase I vom 25.06.1999, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Orientierende Erstuntersuchung/Detailuntersuchung Phase IIa/II b vom 23.08.1999, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Objektbewertung, Verwertung von Gebäuden und Außenanlagen Projekt-Nr. 10069, vom 19.11.2001, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Zusammenfassung bisheriger Untersuchungen (Phase I, IIa, IIb), ergänzende Detailuntersuchung, Phase IIb plus im Jahr 2001, vom 22.02.2002/28.06.2002, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Sonderbericht zu KF 109, Betankungsplätze vom 28.06.2002, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- Gutachten: Ergänzende Detailuntersuchung Phase IIb-4 2003/2004 für KF 12 (Panzerabstellplatz um Geb. 279), KF 98 (Kfz-Werkstatt mit 2 Öltanks), KF 129 (Fett- und Schmierstofflager), KF 179 (Werkstatt Geb. 272), KVF 170 (Öltank neben Geb. 303), KVF 173 (Öltank, Geb. 307) vom 13.05.2004, Gutachter Dr. Reinhold Lippert GmbH
- Gutachten: Orientierende Altlastenuntersuchung „Ehemalige Monteith Kaserne, Fürth Teilfläche B“ vom 19.12.2014, Gutachter Dorsch International Consultants GmbH
- Gutachten: Orientierende Altlasten- und Gebäudeschadstofferkundung „Ehemalige Monteith Kaserne, Fürth Teilfläche E“ vom 19.12.2014, Gutachter Dorsch International Consultants GmbH
- Gutachten/ Bericht: Ergänzende PFC-Untersuchung KVF 11 im Bereich Geb. 280, - Phase IIa vom 08.11.2017, Gutachter Gibs Ing.
- Bericht: Luftbildauswertung vom 10.01.2018, Gutachter M&P
- Gutachten: Rückbau (TF A, C, D) – Kurzbericht zur weiteren Erkundung des Ölschadens der Betankungsanlage (A & A1) – KVF 109 vom 30.11.2018, Gutachter Gibs Ing.
- Gutachten: (TF A, C, D) – Kurzbericht zur weiteren Erkundung des BTEX-Befundes (A1) – KV 109a vom 26.03.2019, Gutachter Gibs Ing.
- Gutachten: Detailuntersuchung (Phase IIb) auf PFC an KVF 11, Altlastenuntersuchung im Umfeld des Gebäudes 280, ehem. Monteith-Kaserne in Fürth, WE-Nr.: 133340 vom 26.08.2019, Gutachter R&H Umwelt GmbH
- Abschlussbericht: Baufeldfreimachung ehem. Monteith Kaserne Fürth, Teilflächen B und E vom 29.11.2019, Gutachter Sakosta
- Bericht: Rückbau Monteith-Kaserne Abschlussdokumentation des Rückbaus, Teilflächen A, C und D vom 08.05.2020, Gutachter Gibs Ing.

- Gutachten/Bericht: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D vom 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.
- Gutachten/Bericht: Bericht Rückbau Fläche D3 vom 26.02.2021, Gutachter Gibs Ing.
- Gutachten/Bericht: Erkundung über den BTEX-Verdacht in der Fläche A1, ehem. Monteith, Fürth, KF 109A vom 10.01.2022, Gutachter Gibs Ing.
- Bericht: Phase A Bewertung des Kampfmittelverdachts auf Grundlage einer Luftbildauswertung vom 25.02.2022, Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
- Gutachten: Erg. Detailuntersuchung (Phase IIb) auf PFAS auf KF 11 vom 04.03.2022, Gutachter R & H Umwelt GmbH
- Gutachten: Orientierende Untersuchung (Phase IIa) Auf Fläche D 1 vom 04.03.2022, Gutachter R & H Umwelt GmbH

5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

5.5 Verkehr

Der Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet festsetzen und somit die Neuerrichtung von Gewerbebetrieben und die Erweiterung bestehender Betriebe im Geltungsbereich ermöglichen. Die Stadt Fürth verfolgt das Ziel, in diesem Gebiet Nutzungen mit wenig Publikumsverkehr (z.B. Handwerksbetriebe, produzierende Betriebe, Forschung und Entwicklung usw.) anzusiedeln. Da es sich bei dem Bebauungsplan jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, lässt sich eine so spezifische Lenkung und Einschränkung der Branchen und Gewerbebezüge auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO nur bedingt umsetzen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Grundlage für die Verkehrsbelastung im Bestand sind Verkehrserhebungen der Stadt Fürth, die im März und im Dezember 2024 sowie im Jahr 2022 durchgeführt wurden. Die Verkehrserzeugung wurde im Hinblick auf den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans durch die Annahme eines entsprechenden Nutzungsmix vorgenommen. In diesem Szenario wurden auch publikumsorientierte Dienstleistungen (Einzelhandel, Gastronomie, publikums- und unternehmensorientierte Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Forschung & Entwicklung, Produktion, Schule) aufgenommen, um spätere eventuelle Nutzungen, die durch den Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen werden, zu beachten. Bei der Berechnung des Maßes der Nutzung wurde für alle noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich eine Geschossfläche von 2,4 (angelehnt an die Orientierungswerte für Gewerbegebiete aus der BauNVO) angesetzt. In der Bestandsbebauung wird dieser Wert mit einem Durchschnitt von 0,58 deutlich unterschritten. Es wurde ein „Worst-Case-Szenario“ betrachtet. Demzufolge liegt der tatsächlich erwartete Verkehrszuwachs unter den im Verkehrsgutachten berechneten Werten.

Dem Gutachten ist Folgendes zu entnehmen (Auszug, stark gekürzt, S. 16, 42, 43):

"Das Plangebiet ist gut an die lokale Infrastruktur angebunden. Mit den Buslinien 171 und 175 ist das Gebiet durch den ÖPNV erschlossen. Außerdem ist die Fläche durch den nördlich gelegenen Radweg entlang der Stadelner Straße an das Radverkehrsnetz angebunden. Durch die angesetzten Nutzungen in der Verkehrserzeugung entsteht ein Mehrverkehr von 18.231 Kfz-Fahrten pro Tag. [...] Der Mehrverkehr wurde unter Annahmen auf das umliegende Straßennetz für den Quell- und Zielverkehr umgelegt."

"Neben der Verkehrsumlegung für den Leichtverkehr, sollen drei Szenarien für den Schwerverkehr geprüft werden (Anmerkung Stadtplanungsamt: Untersuchung von verkehrlenkenden Maßnahmen). Bei allen drei Szenarien soll der Busverkehr nicht als Teil des Schwerlastverkehrs betrachtet werden, sondern weiterhin die Zufahrt über alle drei Zufahrtsstraßen behalten.

Szenario 1: Erschließung für den Schwerlastverkehr zum Untersuchungsgebiet über alle Zufahrtsstraßen (Melli-Beese-Straße, Hafenstraße und Charles-Lindbergh-Straße) zulässig

Szenario 2: Erschließung für den Schwerlastverkehr zum Untersuchungsgebiet nur über die Melli-Beese-Straße und über die Hafenstraße zulässig

Szenario 3: Erschließung für den Schwerlastverkehr zum Untersuchungsgebiet ausschließlich über die Hafenstraße zulässig"

"Leistungsfähigkeitsberechnungen für die Spitzenstunden an den relevanten Knotenpunkten rund um das Untersuchungsgebiet haben gezeigt, dass sich durch den zu erwartenden Mehrverkehr die durchschnittlichen Wartezeiten für einzelne Verkehrsströme erhöhen und sich die Qualitätsstufen somit auch verschlechtern werden.

Die Knotenpunkte Melli-Beese-Straße / Vacher Straße und Charles-Lindbergh-Straße / Vacher Straße bleiben auch im Planfall leistungsfähig. Die Knotenpunkte Flugplatzstraße / Hafenstraße und Hafenstraße / Rezatstraße / Rosenstockweg sind nach der Umlegung nicht mehr in allen Szenarien in den Spitzenstunden leistungsfähig. Die Prüfung unterschiedlicher Maßnahmen hat ergeben, dass der Mehrverkehr am Knotenpunkt Flugplatzstraße / Hafenstraße durch einen Kreisverkehr oder eine Lichtsignalanlage leistungsfähig abgewickelt werden kann. Der Knotenpunkt Hafenstraße / Rezatstraße / Rosenstockweg kann durch eine Signalisierung in allen Szenarien leistungsfähig sein. Der Knotenpunkt Rezatstraße / Hafenstraße kann durch eine Lichtsignalanlage sowie durch die Ergänzung einer weiteren Fahrspur im Süden in der Hafenstraße ermöglicht werden. Dafür müssen außerdem die beiden Fahrspuren in der Rezatstraße im Osten auf je 3,25 Meter verbreitert und die Knotenfläche an den durch rote Kreuze markierten Bereichen erweitert werden" (siehe Abbildung 46 im Gutachten).

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der zu erwartende Verkehr an allen Knotenpunkten flüssig abgewickelt werden kann.

Die durchgeführten Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen können im Gutachten, welches der Begründung als Anlage beiliegt, detailliert nachgelesen werden:

- Gutachten: Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 460a "Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße - Golfpark" vom 25.02.2025, Gutachter PB Consult GmbH

Hinweis zum Gutachten: Die ermittelten Verkehrsdaten aus den Erhebungen und der Verkehrserzeugung wurden für das durch das Ingenieurbüro Sorge bearbeitete Schallgutachten aufbereitet (siehe hierzu auch Kapitel 5.6 Planungsgrundlagen Immissionsschutz).

5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind Gewerbelärm und Verkehrslärm ausgesetzt. Ein kleiner Teil im Norden des Plangebiets liegt zudem in der Nacht-Schutzzone des Verkehrsflughafens Nürnberg. Im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Golfpark“ befinden sich schutzbedürftige Bauungen in östlicher, südöstlicher, südlicher und nordwestlicher Richtung, insbesondere im Bereich der Vacher Straße, der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße.

5.6.1 Gewerbegeräusche

Auf das Plangebiet und dessen Umgebung wirken Geräusche von Anlagen und Betrieben ein, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 460a befinden („externe Vorbelastung“). Zu nennen sind hier u. a. die Betriebe Fa. Siebdruck Schlee, Mineralölhandel Hans Schmidt GmbH und Co. KG, Zimmerei Höchhammer & Stark, das Restaurant Golfclub und die Betriebe und Anlagen des bestehenden Sondergebiets „Hafengebiet“ (Bebauungsplan Nr. 316b).

Zusätzlich bestehen Vorbelastungen durch die bestehenden Betriebe bzw. die bereits belegten Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches („interne Vorbelastung“). Zu berücksichtigen sind hier u. a. der Betrieb des Fraunhofer Institutes für integrierte Schaltungen, die Schreinerei Ruff & Altmann, MF Alusystems GmbH, ein Boardinghaus, die Fa. tm Studios und das Reitsportzentrum „Horsepark Sprehe“. Neben den gewerblichen Nutzungen sind das Heizwerk der Fa. infra Fürth, Katastrophenschutzzentrum des Bayerischen Roten Kreuzes, die Fußballplätze des FV Kleeblatt und der Parkplatz Schule-/Förderzentrum und Golfplatz Lärmemittenten im Bestand.

Zur Ermittlung der bestehenden Lärmsituation bzw. zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Nach Ermittlung der Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe erfolgte die Ermittlung der maximal zulässigen Zusatzbelastung für Gewerbegeräuschimmissionen. Für alle Gewerbeflächen im Geltungsbereich wurde auf dieser Basis eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt (siehe dazu auch Kapitel 7.8 Immissionsschutz).

Dem Gutachten ist Folgendes zu entnehmen (Auszug, stark gekürzt, S. 43 + 44):

Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes

"Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch bei einer Summenbetrachtung mit den Geräuschen aus externer Vorbelastung einzelner maßgeblicher Immissionsorte durch Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches und der Berücksichtigung möglicher Geräuschemissionen aus Sondernutzungen im Geltungsbereich [...] die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden."

Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes

"Im Bereich der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße befindet sich ein vorrangig zum Wohnen genutztes Gebiet, für welches kein Bebauungsplan vorliegt. [...] Aufgrund der Grenzlage zu gewerblich genutzten Flächen wurde dieses Gebiet durch das Stadtplanungsamt als „Gemengelage“ im Sinne von Ziffer 6.7 TA Lärm eingestuft. In diesem Fall sieht die TA Lärm vor, dass ein geeigneter Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten der entsprechenden Gebietskategorien (hier: Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet) gebildet wird. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet sollen dabei nicht überschritten werden. [...] Die in Gemengelagen maximal zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden um mindestens $\Delta L = 2,3$ dB unterschritten. Aus fachtechnischer Sicht wird damit ein geeigneter Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten der entsprechenden Gebietskategorien im Sinne von Ziffer 6.7 TA Lärm eingehalten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt."

Die schalltechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung erfüllt.

Die durchgeführten Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen können im Gutachten, welches der Begründung als Anlage beiliegt, detailliert nachgelesen werden:

- Gutachten: Bericht 16534.2, Gewerbegeräuschemissionen, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth vom 27.02.2025, Gutachter ifb Sorge

Hinweis zum Gutachten: Die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit (Gebietseinstufung) der im Gutachten genannten Immissionsorte wurde von der Stadt Fürth auf der Basis einer Ortseinsicht des Stadtplanungsamtes vorgenommen (siehe dazu auch Kapitel 7.8 Immissionsschutz).

5.6.2 Verkehrsgeräusche

Das Gebiet wird bereits seit mehr als 20 Jahren vorrangig gewerblich genutzt. Im Geltungsbereich sind mehr als 30 Betriebe ansässig. Zusätzlich sind ein Heizwerk der infra Fürth, Sportanlagen (Teile eines Golfplatzes, zwei Fußballplätze), ein Schul- bzw. Förderzentrum, ein Kindergarten sowie ein Katastrophenschutzzentrum des Bayerischen Roten Kreuzes vorhanden. Der geplante Geltungsbereich liegt zwischen der Vacher Straße im Osten und der Hafenstraße im Westen. Er umfasst die Straßen Flugplatzstraße, Melli-Beese-Straße, Gustav-Weißkopf-Straße, Charles-Lindbergh-Straße und die an die Hans-Mangold-Straße angrenzenden Flächen.

Im Zusammenhang mit der Verwertung der noch ungenutzten Gewerbeflächen im Geltungsbereich ist mit einer Steigerung der Verkehrszahlen auf den angrenzenden und umliegenden Straßen zu rechnen. Das Plangebiet ist über drei Knotenpunkte an das umliegende Straßennetz angebunden: Anbindung der Flugplatzstraße an die Hafenstraße im Westen des Plangebietes, Anbindung der Melli-Beese-Straße an die Vacher Straße im Nordosten des Plangebietes, Anbindung der Charles-Lindbergh-Straße an die Vacher Straße im Osten des Plangebietes.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Sie beruht maßgeblich auf den vom Verkehrsplanungsbüro zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen für den Prognose-Nullfall (Status Quo inklusive allgemeiner Verkehrszunahme bis 2035) und für zwei abgestimmte Prognose-Planfälle (Zustand 2035 nach Verwertung aller Gewerbeflächen einmal ohne verkehrslenkende Maßnahmen (Variante 1) und einmal mit verkehrslenkender Maßnahme (Variante 2)) (siehe dazu auch Kapitel 5.5 Planungsgrundlagen Verkehr). Zudem erfolgte eine Prüfung weiterer Lärminderungsmaßnahmen (siehe hierzu auch Kapitel 7.7 Verkehrsflächen und Erschließung).

Dem Gutachten ist Folgendes zu entnehmen (Auszug, stark gekürzt, S. 28 - 30):

Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes

"Aus den Berechnungsergebnissen ... lässt sich auch ableiten, dass im Nahbereich der am stärksten befahrenen Straßen im Geltungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete [...] unterschritten werden. Insofern ist für Büronutzungen und Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes von einer Einhaltung der Anforderungen der DIN 18005 auszugehen."

Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes

"Im Rahmen der Bauleitplanung sind die [...] Beurteilungspegel und Pegelerhöhungen gegenüber den sonstigen Belangen der Planungen abzuwägen. Die Abwägung muss umso sorgfältiger erfolgen, je höher die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ausfällt. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 betragen im vorliegenden Fall an den Immissionsorten entlang der Vacher Straße maximal $\Delta L = 6 \text{ dB}$ [...] . Im Bereich der Wohnbebauung entlang der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um maximal $\Delta L = 3 \text{ dB}$... überschritten [...].

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens der Stadt Fürth können für die Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen im Einzelfall die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zum

Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen werden, welche für den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen in der Baulast des Bundes maßgebend sind. [...] Die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung entlang der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße wird durch die Stadt Fürth im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgewogen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zu Gewerbegeräuschen wurde das genannte Areal als „Gemengelage“ im Sinne von Ziffer 6.7 TA Lärm eingestuft (vergleiche Bericht 16534.2 vom 27.02.2025). In Gemengelagen soll dabei ein geeigneter Zwischenwert zwischen den Immissionsrichtwerten und den entsprechenden Gebietskategorien angesetzt werden. In den schalltechnischen Regelwerken zu Verkehrsgeräuschen sind Gemengelagen nicht vorgesehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen jedoch, dass die Beurteilungspegel an den Wohnbebauungen in diesem Bereich im Prognose Planfall Variante 2 maximal zwischen den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete liegen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Schwellenwerte zu einer Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung in der Vergangenheit regelmäßig bei tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) SW = 70 dB(A) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) SW = 60 dB(A) angesetzt wurden, an allen Immissionsorten und in allen Prognose-Planfällen um mindestens $\Delta L = 4$ dB unterschritten werden."

Die schalltechnischen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung erfüllt.

Die durchgeführten Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen können im Gutachten, welches der Begründung als Anlage beiliegt, detailliert nachgelesen werden:

- Gutachten: Bericht 16534.3, Immissionssituation für Verkehrsgeräusche, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth vom 27.02.2025, Gutachter ifb Sorge

Hinweis zum Gutachten: Die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit (Gebietseinstufung) der im Gutachten genannten Immissionsorte wurde von der Stadt Fürth auf der Basis einer Ortseinsicht des Stadtplanungsamtes vorgenommen (siehe dazu auch Kapitel 7.8 Immissionsschutz).

5.7 Denkmalschutz

Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind für das Plangebiet neun Baudenkmäler aus der Zeit der Luftfahrt eingetragen. Diese werden gemeinsam unter der Aktennummer D-5-63-000-1624 in der Denkmalliste geführt. Einige dieser Gebäude sind bereits für gewerbliche Zwecke umgenutzt, andere sind derzeit ungenutzt. Zusätzlich liegt ein ehemaliger Funkbunker mit Aktennummer D-5-63-000-1711 im östlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Baudenkmäler sind in Abbildung 8 als pink markierte Flächen ersichtlich. Registrierte Bodendenkmäler gibt es keine im Plangebiet.

Im Detail (Auszug aus Denkmalliste, Stand 28.07.2025):

D-5-63-000-1624 Flugplatzstraße 70; Nähe Charles-Lindbergh-Straße; Flugplatzstraße 100; Nähe Flugplatzstraße; Flugplatzstraße 40; Charles-Lindbergh-Straße 1; Charles-Lindbergh Straße 1 a; Charles-Lindbergh-Straße 1 b; Charles-Lindbergh-Straße 1 c; Charles Lindbergh-Straße 1 d; Charles-Lindbergh-Straße 1 e; Charles-Lindbergh-Straße 3; Charles-Lindbergh-Straße 3 a; Charles-Lindbergh-Straße 3 b; Charles-Lindbergh-Straße 3 c; Charles-Lindbergh-Straße 3 d; Charles-Lindbergh-Straße 5; Charles-Lindbergh Straße 5 a; Charles-Lindbergh-Straße 5 b; Charles-Lindbergh-Straße 5 c; Charles Lindbergh-Straße 5 d; Flugplatzstraße 86; Flugplatzstraße 86 a; Flugplatzstraße 86 b; Nähe Vacher Straße. Ehem. Flughafen Nürnberg-Fürth, nach dem 2. Weltkrieg Monteith Barracks, um 1916 als

Militärstützpunkt errichtet, 1920-1933 als Flughafen in Betrieb; ehem. Empfangsgebäude und Flugwerft (Gebäude Nr. 254), zweigeschossiger, dreiflügeliger und verputzter Stahlbetonbau mit Walm-dach, mittigem Eingangspavillon mit Freitreppe an der Ostseite und großer, zwischen den Gebäudeflügeln eingespannter Halle in Eisenbeton-Bogenträger-Konstruktion, barockisierend, 1917/18, erneuert; ehem. Kraftwagenhalle (Gebäude Nr. 279), langgestreckter, erdgeschossiger Satteldachbau, gleichzeitig; ehem. Materialienlager (Gebäude Nr. 280), langgestreckter, ein- bis zweigeschossiger und traufseitiger Satteldachbau mit rustiziertem Erdgeschoss, gleichzeitig; ehem. Normalflugzeughalle (Gebäude Nr. 257), langgestreckter Eisenbetonbau mit flachem Pultdach und vorstehenden Eisenträgern, nach Musterplänen des "K. Bauausschuss für Fliegerstationen - Berlin", um 1917, modern verändert; ehem. Flugzeughangar (Gebäude Nr. 259), Ziegelsteinbau mit breit gelagerter Gitterfachwerk-Dachträgerkonstruktion, um 1935/40, modern verändert; ehem. Flugzeughangar (Gebäude Nr. 261), Ziegelsteinbau mit breit gelagerter Gitterfachwerk-Dachträgerkonstruktion, um 1935/40, modern verändert; ehem. Flugwerft und Hangar (Gebäude Nr. 252), Ziegelsteinbau mit breit gelagerter Gitterfachwerk-Dachträgerkonstruktion, um 1935/40, modern verändert; ehem. Feuerwehration (Gebäude Nr. 258), zweigeschossiger, traufseitiger und geschlemmter Backsteinbau mit Satteldach, um 1934/35; ehem. Flugleitgebäude (Gebäude Nr. 260), zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit dreigeschossigem Turmanbau an der Westseite und erdgeschossigen Anbauten an der Ostseite, um 1934/35, modern verändert.

D-5-63-000-1711 Nähe Hermann-Köhl-Straße. Ehem. Funkbunker, Stollensystem in Form eines Rundgangs und eines langgestreckten Stollens in östlicher Richtung, mit zeltartigem Betonschutzdach, um 1943.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler (D-5-6531-0018 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-5-6531-0004 Freilandstation des Spätpaläolithikums und Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung) befinden sich östlich der Vacher Straße in etwa 150 m und 300 m Entfernung. Zusätzlich gibt es in etwa 200 m Entfernung südöstlich der Mühlthalstraße ein Bodendenkmal (D-5-6531-0006 Siedlung des Neolithikums, der späten Bronze-, Urnenfelder- und Latènezeit). In Abbildung 8 sind diese als rot markierte Flächen ersichtlich.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes am Hochufer des Regnitztales unweit der Zenn- und Farrnbachmündung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes trotz der bisherigen intensiven Bebauung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Die Anbauverbotszone ist im Planblatt als Hinweis aufgenommen.

Gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde getroffen.

5.9 Klima und Luft

Bei der großmeteorologischen Betrachtung liegt das mittelfränkische Becken mit der Stadt Fürth im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und stärker kontinental geprägtem Klima. Die Niederschläge sind mit Jahresmittelwerten zwischen 600 bis 700 mm relativ gering. Die hohen Lufttemperaturen im Sommer und die häufigen trockenen Winde aus südlichen Richtungen bedingen außerdem eine hohe Verdunstungsrate und damit niedrige Oberflächenabflüsse. Unter diesen trocken warmen Bedingungen steigt der Verdunstungsanteil – im Verhältnis zum Abfluss – auf 70 % der Niederschläge.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Regionalgrünzuges Pegnitz-Regnitz-Rednitz-Talsystem an zwei Kaltluft- und Belüftungsschneisen der Stadt Fürth. Die nicht überbauten Räume sind wertvolle Entstehungsräume für Frisch- und Kaltluftströme.

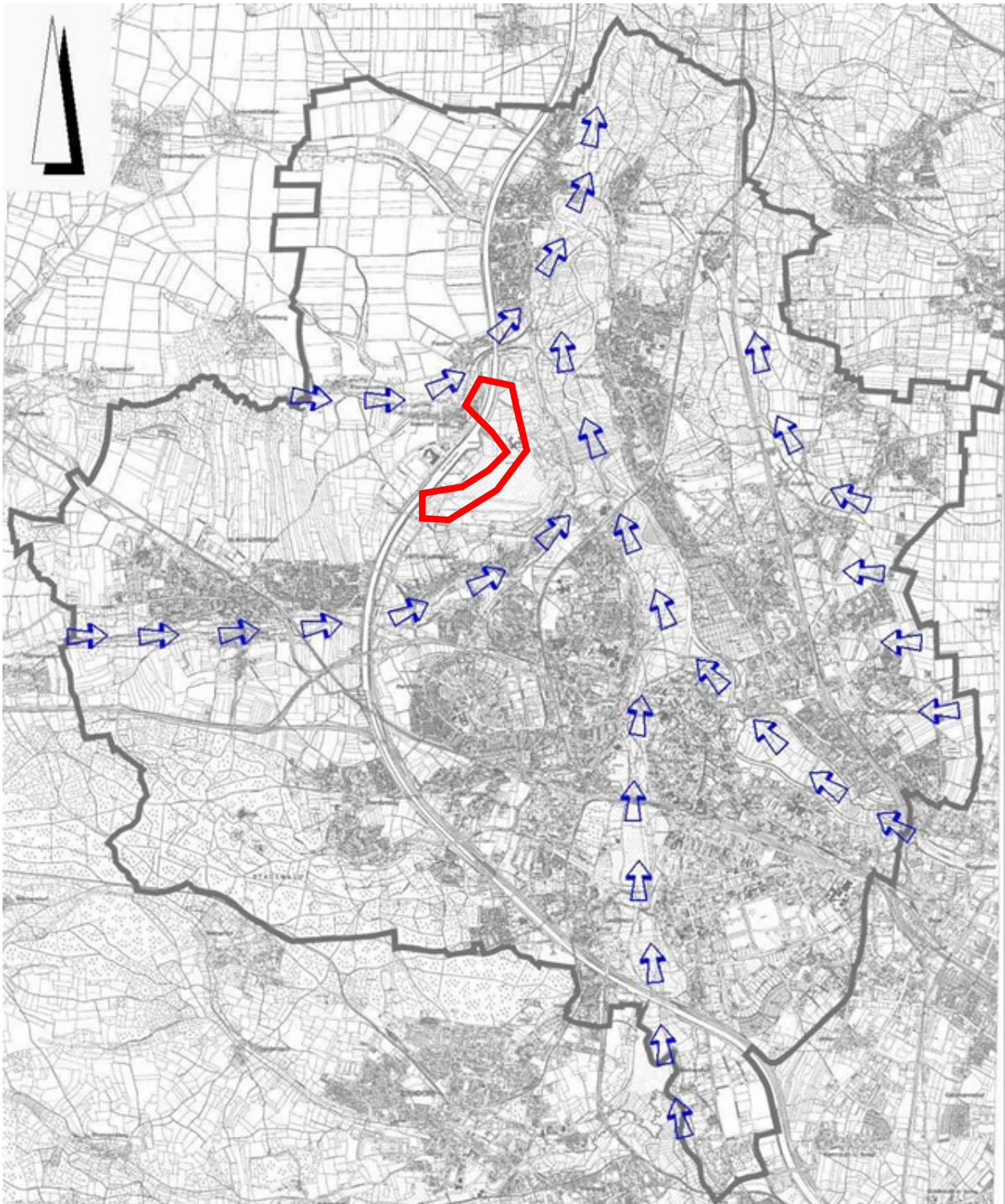


Abbildung 9: Kaltluft- und Belüftungsschneisen, Quelle: FNP Erläuterungsbericht, 2005, Stadtplanungsamt Fürth.

5.10 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Mai 2024 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, das auf dem Zentrenkonzept der Stadt Fürth aus dem Jahr 2017 basiert, fortgeschrieben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll durch eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung dazu beitragen, die möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet mittel- bis langfristig zu sichern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth definiert die bedeutenden Versorgungsstandorte im Stadtgebiet. Hierbei wird in Zentraler Versorgungsbereich ZVB (Innenstadt), Stadtteilzentrum

SZ (Phönix-Center) und Nahversorgungsbereiche NVB mit verschiedenen Standorten unterschieden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Golfpark“ selbst stellt keinen der genannten Bereiche oder Zentren dar. Eine gezielte Entwicklung von insbesondere großflächigem Einzelhandel ist daher zu vermeiden. „Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten vorrangig auf bestehende Sonderstandorte konzentriert werden, um einer weiteren räumlichen Zersplitterung der Fürther Einzelhandelslandschaft mit ihren negativen Begleiterscheinungen entgegenzuwirken. Neuansiedlungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind an allen bestehenden Sonderstandorten bzw. sonstigen städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet auszuschließen“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, 2024, S. 176).

In naher Umgebung des Gebietes Golfpark befinden sich die Nahversorgungsbereiche Vacher Straße, Stadeln und Hardhöhe. Diese dienen der Versorgung des jeweiligen Stadtteils bzw. der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Neben vorrangig Einzelhandel mit Produkten des „Periodischen Bedarfs“ (umfasst u.a. Lebensmittel, Drogerieartikel) sind an diesen Standorten auch Waren des „Persönlichen Bedarfs“ (umfasst u.a. Kleidung, Schuhe) sowie mit geringerem Angebot Waren aus den Bereichen „Medien und Technik“, „Spiel, Sport und Hobby“, „Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan und Hausrat“, „Baumarktspezifische Sortimente“ vertreten. Somit ist die Versorgung des Gebiets Golfpark weitestgehend abgedeckt.

„Die insgesamt gute Versorgungsqualität der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird maßgeblich durch zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte Nahversorgungsbereiche und ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte ‚getragen‘. [...] Neuansiedlungen im Bereich nah versorgungsorientierter Kernsortimente auch außerhalb bestehender Nahversorgungsbereiche sind grundsätzlich möglich, sofern sie einen signifikanten Beitrag zur Schließung von Versorgungslücken bzw. einer auch qualitativen Verbesserung der fußläufigen Versorgungssituation der umliegenden Wohnquartiere leisten und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen als verträglich einzustufen sind“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth, 2024, S. 176f.). Im Gebiet Golfpark ist daher grundsätzlich die Ansiedlung von kleineren Nahversorgungsbetrieben mit Gütern des täglichen Bedarfs sinnvoll.

6 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

2021 wurde durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für Teilflächen des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof durchgeführt. Der Untersuchungsraum deckt dabei nicht den gesamten Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans ab. Eine Abgrenzung der damaligen Untersuchungsräume kann der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.



Abbildung 10: Untersuchungsräume der saP, Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bebauungsplan 460a, 19.08.2021, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH.

Den Untersuchungsraum stellen dabei 10 Teilflächen des Geltungsbereichs dar, die in der vorstehenden Abbildung erkennbar sind. Dabei handelt es sich vor allem um bisherige Brachflächen, bei denen nach aktueller Planung Gewerbeflächen vorgesehen sind. Beschreibungen der Vegetationsstruktur der Flächen wurden auch im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

Fünf bei der Erstellung der saP kartierte Habitatbäume wurden in die Habitatbaumkartierung übernommen (siehe Anlagen Umweltbericht).

Die saP beschreibt Habitatpotenziale für Nachtkerzenschwärmer und Zauneidechsen, kann jedoch trotz gezielter mehrfacher Suche keine Individuen nachweisen. Daher werden für diese Arten keine Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen formuliert.

Auf verschiedenen Teilflächen weist das Gutachten folgende saP-relevante Vogelarten nach: Gartenrotschwanz, Star, Stieglitz, Goldammer, Klappergrasmücke, Grünspecht. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden daher erforderlich.

Aufgrund der Eignung der Habitatbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse wie Zwergfledermaus und Großen Abendsegler werden ebenfalls Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Fledermäuse erforderlich.

Die saP formuliert folgende Maßnahmen zum Artenschutz, die im Umweltbericht (Kapitel 2.4.2, 2.4.5) detaillierter beschrieben sind und in die Planung übernommen wurden.

- V1** Jahreszeitliche Beschränkung von Baumfällungen und Gehölzentfernungen nach § 39 BNatSchG
- CEF 1** Aufhängen von Nistkästen für Fledermausarten
- CEF 2** Aufhängen von Nistkästen für Vogelarten

Die saP kommt für die untersuchten Bereiche zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich, keine der untersuchten nach europäischem Recht geschützten Pflanzen und Tierarten so beeinträchtigt werden, dass es zu einer Verschlechterung des vorhandenen Erhaltungszustands der nachgewiesenen Populationen oder einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kommt.

Für den Bebauungsplan mit heutigem Geltungsbereich werden zusätzliche Aussagen zu den bisher nicht untersuchten Flächen nötig. Diese wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Fachbeitrag) mit Habitatbaumkartierung durch TB Markert (2025) erarbeitet.

In den restlichen Flächen des Geltungsbereichs sind ähnliche Vegetationsstrukturen wie in den bereits untersuchten Bereichen vorzufinden und so sind auch hier besonders Fledermäuse und Vögel von Lebensraumverlust betroffen. Weitere Habitatbäume wurden erfasst, von denen zwei zur Rodung durch die Planung vorgesehen sind. Der Bedarf an Nistkästen wird daher erhöht.

Auch wenn das Planungsgebiet über potenziell geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen sowie den Nachtkerzenschwärmer verfügt, gelang im Rahmen der saP kein Nachweis von Individuen. Im Rahmen des Fachbeitrags werden weitere Habitatpotenziale festgestellt, aufgrund der engen Verknüpfung mit den im Rahmen der saP betrachteten Flächen wird jedoch angenommen, dass ein Vorkommen unwahrscheinlich ist.

Der Fachbeitrag enthält folgende Maßnahmen zum Artenschutz, die im Umweltbericht (Kapitel 2.4.2, 2.4.5) detaillierter beschrieben sind und die Maßnahmen der saP übernehmen.

- V1** Jahreszeitliche Beschränkung von Baumfällungen und Gehölzentfernungen nach § 39 BNatSchG
- V2** Fachkundige Begleitung der Fällungen von Habitatbäumen
- V3** Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabrissen oder Sanierungen von historischen Beständen
- V4** Erhalt der großflächigen Eingrünung des Geltungsbereichs
- V5** Vegetationsschutzzäune
- V6** Durchlässige Einfriedungen
- CEF 1** Ergänzung des Bedarfs an Fledermausnistkästen
- CEF 2** Ergänzung des Bedarfs an Vogelnistkästen

Bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Planungsvorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der saP-relevanten Vogelarten erfolgt, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Bei der Planung wurden, unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes, alle Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung berücksichtigt. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen bleibt der derzeitige Erhaltungszustand der saP-relevanten Arten gewahrt und verschlechtert sich nicht.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nicht entgegen.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt südlich des Stadtteils Atzenhof und weist eine Fläche von etwa 58,8 ha auf. Es umfasst die nachfolgend gelisteten Flurstücke der Gemarkung Unterfarnbach.

150/1	937	942/54	942/149	951/3	953/1	Teilflächen: 150
150/2	937/76	942/55	942/150	951/4	953/2	
150/3	937/87	942/71	942/151	951/5	953/3	906/4
150/4	937/88	942/72	942/152	951/7	953/4	937/9
150/5	937/91	942/73	942/153	951/8	962/3	942/148
150/6	942/2	942/76	942/154	951/9	962/24	942/147
150/7	942/3	942/77	942/155	951/10	996/3	962/5
150/8	942/4	942/82	942/156	951/11	996/5	996
150/9	942/8	942/84	943	951/12		
150/10	942/9	942/89	943/2	951/13		
163/3	942/10	942/90	943/5	951/14		
906/2	942/13	942/100	943/13	951/16		
923	942/19	942/111	943/14	951/17		
928/1	942/21	942/120	943/22	951/18		
930	942/24	942/121	947	951/19		
932	942/26	942/122	947/6	951/21		
932/2	942/27	942/130	947/11	951/22		
932/9	942/45	942/131	947/14	951/23		
932/10	942/46	942/132	947/15	951/24		
935	942/47	942/138	947/16	951/25		
935/1	942/48	942/143	947/17	951/26		
935/5	942/50	942/144	948/4	951/27		
935/8	942/52	942/145	951	951/28		
935/10	942/53	942/146	951/2	951/29		

7.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausgestaltung des Gewerbegebietes orientiert sich an den Planungszielen zur Ansiedlung eines geeigneten Nutzerspektrums mit kleinen und mittelständischen Betrieben und den Rahmenbedingungen hinsichtlich Erschließung und Lage innerhalb des Siedlungsbereiches. Vorrangig sollen Gewerbestrukturen entstehen, die einerseits das Arbeitskräftepotential der Stadt nutzen, die zukunftsfähige sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze sichern und neu schaffen, eine dementsprechend hohe Nutzungsdichte aufweisen und andererseits nur wenig zusätzliche Belastung auf die bestehende (Verkehrs-)Infrastruktur auslösen. Ein erhöhter Publikums- bzw. Kundenverkehr soll daher genauso wenig angestrebt werden wie ein hoher Anteil an Schwerverkehr. Das Gewerbeflächenpotential für produzierende und verarbeitende Betriebe im

Stadtgebiet wird zunehmend durch die Ansiedlung von ruhebedürftigeren und wohnähnlichen Nutzungen, wie Beherbergungsbetriebe, eingeschränkt. Daher soll im Golfpark ein Flächenangebot geschaffen werden, das die Ausweisung eines Gewerbegebietes benötigt und nicht bereits durch vorhandene Potentiale in gemischten oder auch dem Wohnen dienenden Quartieren (Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 BauNVO) abgedeckt wird. Unmittelbar angrenzend zum Gewerbegebiet befindet sich jedoch bestehende Wohnnutzung, sodass Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen insbesondere aus einer nächtlichen Nutzung zu vermeiden sind und besonders störende Nutzungen in diesem Gebiet nicht anzusiedeln sind.

Aus den vorgenannten Gründen wird im Gewerbegebiet eine Feingliederung nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO vorgenommen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO ist trotz der Nutzungsausschlüsse gewahrt, da die Festsetzungen gerade dazu dienen, klassisches (produzierendes) Gewerbe zu ermöglichen. Zudem erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (externe Gliederung). Gewerbegebiete, ohne Nutzungseinschränkungen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, sind in den Bauungsplänen Nr. 316a "Hafenstraße" und Nr. 327 "Rezatstraße" festgesetzt. Beide befinden sich in unmittelbarer Nähe (südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 460a). Sie sind noch nicht abschließend bebaut und sollen Gewerbebetriebe aufnehmen, die im "Golfpark" unzulässig sind (z.B. weil sie sehr verkehrsintensiv sind). Sie übernehmen die Funktion von sogenannten "Ergänzungsgebieten". Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete ist daher auch insgesamt gewahrt.

Die nachfolgenden Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 460a "Golfpark" ausgeschlossen oder sind nur ausnahmsweise zulässig: In allen Gewerbegebieten GE 1 - GE 7 sind Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig. Weiterhin nicht zulässig sind Lagerhäuser und -plätze, zu denen auch Schrottplätze zählen, sowie Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da die knappen Gewerbeflächen wie oben dargelegt den kleinen und mittelständischen Betrieben zur Verfügung gestellt werden sollen und mit der vorgesehenen gewerblichen Nutzung, insbesondere für hochwertige Gewerbebetriebe und Dienstleistungsangebote nicht verträglich bzw. konfliktfrei betrieben werden können. Zusätzlich bedeuten Lagerplätze eine „Unternutzung“ von knappen Gewerbeflächen. Unselbstständige Lagerräume/-flächen als Teil eines zulässigen Gewerbebetriebs sind davon unberührt.

Zusätzlich werden die wohnähnlichen und damit schutzwürdigeren Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Pflegeeinrichtungen ausgeschlossen. Pflegeeinrichtungen umfassen hierbei Einrichtungen, die zur Pflege von Menschen dienen und über einen Aufenthalt untertags hinausgehen. Eine Unterbringung in der Nacht sowie ein längerfristiger, möglicherweise dauerhafter wohnähnlicher Aufenthalt von vulnerablen Personen soll ausgeschlossen sein. Der mit diesen Nutzungen verbundene längere und insbesondere nächtliche Aufenthalt im Gebiet kann mit den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Konflikt stehen. Um die gewerblichen Nutzungen nicht weiter einzuschränken, werden die genannten Nutzungen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die häufige An- und Abreise aufgrund des kurzweiligen Aufenthalts der Gäste verbunden ist.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig, da das knappe Gewerbeflächenangebot vorrangig Betrieben des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes und des Handwerks zur Verfügung gestellt werden soll. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben

zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten. Hierbei können kleinere Showrooms und Verkaufsstätten der Betriebe realisiert werden. Ein zusätzlicher Kundenverkehr durch Ausstellungsflächen und Einzelhandelsnutzungen mit überörtlicher Bedeutung soll vermieden werden, zudem ist die Lage des Gebietes nur bedingt im Siedlungsbereich integriert. Der Golfpark ist überdies im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth nicht als Nahversorgungsbereich vorgesehen. Einzelhandelsneuan siedlungen im größeren Umfang und mit Waren über den periodischen Bedarf hinausgehend sollen sich auf bestehende Standorte konzentrieren.

Zugelassen werden soll indes eine Versorgung des Arbeitsstandortes selbst. Ausnahmsweise zulässig sind in allen Gewerbegebieten Betriebe der Nahversorgung sowie des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von bis zu 199 m². Somit kann eine möglichst flächendeckende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Gewerbegebiet gesichert werden und der zusätzliche Pkw-Verkehr für Einkäufe, der vom Gewerbegebiet zu den umliegenden Nahversorgungsbereichen und wieder zurück führt, minimiert werden. Die flächendeckende insbesondere fußläufige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürth als zentrales Ziel angeführt.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in allen Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig, da diese zumeist sehr verkehrsintensiv sind und somit die Anzahl an Anlagen für sportliche Zwecke begrenzt werden kann. Ferner sollen die Gewerbeflächen der Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Betrieben vorbehalten sein (s. Ziele und Zwecke der Planung 2.2 sowie Ziele der Raumordnung 4.1).

Nutzungen, die aufgrund und in Übereinstimmung mit einer rechtmäßigen Baugenehmigung zulässig sind, genießen stets den Bestandsschutz.

Das Gewerbegebiet wird zusätzlich gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert. Kapitel 7.8.1 ist zu beachten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 7 und für die Gemeinbedarfsfläche mittels Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudetraufhöhe festgesetzt und somit ausreichend bestimmt. Im nördlichen Teil des Gebiets sind die Flächen bereits größtenteils bebaut. Hier geht es um die Regelung von Erweiterungen im Bestand und mögliche Neubebauungen sowie eine geregelte Bebauung der einzelnen noch unbebauten Grundstücke, unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage des Baufeldes im gesamten Plangebiet. Im Süden und Westen befinden sich noch umfangreiche unbebaute Flächen, die durch die Festsetzung von GRZ und Traufhöhe flexible Bebauungsmöglichkeiten bieten und sich gleichzeitig innerhalb eines verträglichen Rahmens bewegen. Da für Gewerbebauten sehr unterschiedliche Geschosshöhen erforderlich sind, erscheint eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse oder der GFZ hier nicht sinnvoll.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 80 vom 100 (GRZ 0,8) für alle Gewerbegebiete und die Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Dies entspricht den Orientierungswerten für Gewerbegebiete des § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit wird eine gute Ausnutzbarkeit der Flächen geschaffen und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die maximalen Gebäudehöhen werden in den GE 1 - GE 7 unterschiedlich festgesetzt. Um einen geordneten Übergang zu den angrenzenden Gebieten sowie zu den bestehenden Gebäuden zu schaffen und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzbarkeit der Gebäude für Gewerbebetriebe zu gewährleisten, wird eine Traufhöhe von

- 22 m für GE 4, GE 7 (Unterschreitung Hochhausgrenze, städtebaulich robuste Lage, keine unmittelbar angrenzende niedrige schutzbedürftige Bebauung)
- 16 m für GE 1, GE 2, GE 3 (Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden und Geschosswohnungsbau)
- 12 m für GE 6 (Vermeidung Verschattung der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Solaranlage)
- 7,5 m für GE 5 (Nähe zu kleinteiliger Einzel- und Doppelhausbebauung)

bezogen auf die Oberkante der Straße, die dem Vorhaben als Erschließungsstraße dient (=0,00 m) festgesetzt. Aufgrund der Topografie und der Größe des Gebiets ist ein für das Gesamtgebiet einheitlicher Höhenwert über NN hier nicht praktikabel. Es erfolgt daher durch die Heranziehung der jeweiligen Erschließungsstraße eine individuellere Bezugsgröße des unteren Bezugspunkts der Höhenfestsetzung. Für die Gemeinbedarfsfläche im Norden wird eine Traufhöhe von 16 m festgesetzt, angelehnt an das umgebende Gewerbegebiet GE 1, um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Für die Gemeinbedarfsfläche im Westen wird angelehnt an das umgebende Gewerbegebiet GE 7 eine Traufhöhe von 22 m festgesetzt.

Werbeanlagen als Haupt- und Nebenanlagen unterliegen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

7.4 Bauweise

Es gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Zulässig ist eine offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 375 m. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise soll sicherstellen, dass gewerblich genutzte Baukörper mit einer Länge von über 50 m entstehen können. Eine Begrenzung auf 50 m ist städtebaulich nicht erforderlich. Bereits jetzt ist das Gebiet diesbezüglich sehr heterogen (keine ablesbare einheitliche "Körnung", die weitergeführt werden muss). Eine Begrenzung auf 50 m würde zudem eine unerwünschte Beschränkung der Nutzungsflexibilität darstellen, da im Vorhinein keine typische Gebäudegröße für die derzeit noch unbekanntem zukünftigen Gewerbebetriebe bestimmbar ist. Gewerbetreibende sollen die Möglichkeit haben, die Gebäudekubatur so weit wie möglich entsprechend den betrieblichen Erfordernissen zu gestalten. Die festgesetzten Baugrenzen (s. u.) sollen ausgenutzt werden können (unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen). Die festgesetzte maximale Gebäudelänge von 375 m ergibt sich aus der Länge des größten Baufeldes (GE 4, Baufeld südlich der Käthe-Brand-Straße). Die städtebaulichen Ziele können durch die abweichende Bauweise besser in Einklang mit den gewerblichen Nutzungsinteressen gebracht werden. Die Abstandsflächen zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind gemäß BayBO einzuhalten. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen werden nachbarliche Beeinträchtigungen vermieden und gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet (Belichtung, Belüftung). Zudem findet durch die Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eine Gliederung des Baugebietes statt.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Um eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten und den unterschiedlichen Bedarfen der zukünftigen gewerblichen Gebäude gerecht zu werden, sind in GE 3, GE 4, GE 6 und GE 7 die Baufenster großzügig gefasst.

In GE 1, GE 2 und GE 5 orientieren sich die festgesetzten Baufenster an den bestehenden Bebauungen und der Grünstruktur. Die Baufenster sind so dimensioniert, dass die schützenswerten Grünstrukturen möglichst erhalten werden können und auch die Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Bebauungen gewährleistet ist.

Um eine Verschattung der bestehenden Solaranlage zu vermeiden, erhalten die Grundstücke Fl. Nr. 942/154 und 942/155 im Südwesten des Plangebiets nördlich der Flugplatzstraße eine Baugrenze mit 12 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze. Zusätzlich wird mit dieser Festsetzung dem öffentlichen Belang der Nutzung erneuerbarer Energien und deren Sicherstellung Rechnung getragen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können freistehende Abgasanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe a) BayBO und Anlagen der Versorgung im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b) BayBO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Ausnahmen gemäß dieser Festsetzung können im Baugenehmigungsverfahren über § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Eine Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist durch die Festsetzung ausgeschlossen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 sind von diesem Ausschluss nicht erfasst und können im Einzelfall über BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Nicht überdachte und überdachte Stellplätze sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können nicht überdachte Stellplätze von insgesamt 100 m² pro Baugrundstück außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Ausnahmen gemäß dieser Festsetzung können im Baugenehmigungsverfahren über § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Eine Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist durch die Festsetzung ausgeschlossen.

Die verbleibenden Randflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Freiflächen, die der landschaftlichen Eingrünung dienen, zu sichern. Dementsprechend sind hier nur bauliche Anlagen in begrenztem Umfang vorgesehen. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den Baugrundstücken ein Anteil an unversiegelten Flächen verbleibt, um dem Ziel der Stadt Fürth als Schwammstadt näher zu kommen.

7.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Standorte für Schule, Kindertageseinrichtung und das BRK werden als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, um die Standorte langfristig für diese Nutzung zu sichern. Zugelassen sind jeweils Nutzungen für die Schule und die dazugehörigen Nebenanlagen; Anlagen für Kindertageseinrichtung sowie Anlagen für das Bayerische Rote Kreuz (BRK).

7.7 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind über die bestehende Straßen Melli-Beese-Straße, Am Golfplatz, Gustav-Weißkopf-Straße, Charles-Lindbergh-Straße, Flugplatzstraße, Herrmann-Köhl-Straße, Käthe-Brand-Straße und Hans-Mangold-Straße erschlossen. Eine ggf. weitere Erschließung der Grundstücke ist über private Verkehrsflächen zu realisieren.

Das bestehende Erschließungsnetz wird durch einen Geh- und Radweg ergänzt. Zur Verbesserung der Geh- und Radanbindung des Gebiets und Stärkung der Radwegeverbindung wird der bereits hergestellte Geh-/Radweg westlich des Hans-Mangold-Straße Richtung Junkerstraße verlängert und ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (in beispielsweise Gehweg, Radweg, Fahrbahn, Stellplätze) wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Für zukünftige Flexibilität bei Änderungen am Straßenkörper sollen derartige Details nicht im Bebauungsplan festgelegt werden.

Aus dem Schallgutachten und dem Verkehrsgutachten (siehe hierzu auch Kapitel 5.5. und 5.6 Planungsgrundlagen Verkehr und Immissionsschutz) geht hervor, dass

- eine verkehrslenkende Maßnahme (Durchfahrtsverbot für Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 3,5 Tonnen auf der Charles-Lindbergh-Straße, mit Ausnahme bestehender öffentlicher Buslinien) und
- Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit (Umbau und/oder Signalisierung der Knotenpunkte)

sinnvoll bzw. notwendig sind. Das Durchfahrtsverbot für Schwerlastfahrzeuge und die notwendigen Umbauten im Straßenraum werden durch die Stadt Fürth in eigener Zuständigkeit umgesetzt. Fragen der Verkehrssicherung und der Verkehrslenkung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Das Plangebiet wird derzeit sowohl im Trenn- als auch im Mischverfahren entwässert. Die Kanäle im Bestand sind für ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 dimensioniert. Die Aufnahmekapazität der Kanalisation ist nicht ausgeschöpft. Grundstücke mit Neubauten können am Kanalnetz angeschlossen werden. Anfallendes Schmutzwasser wird durch die vorhandene Kanalisation entwässert. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, siehe Kapitel 7.16.7 und 7.14.

7.8 Immissionsschutz

7.8.1 Gewerbegeräusche

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die im Bebauungsplan Nr. 460a "Golfpark" liegenden Gewerbeflächen (Teilflächen GE 1 - GE 7) sind mit unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt (interne Gliederung).

Zudem erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (externe Gliederung). Gewerbegebiete, ohne Emissionsbeschränkungen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen, sind in den Bauungsplänen Nr. 316a "Hafenstraße" und Nr. 327 "Rezatstraße" festgesetzt. Beide befinden sich in unmittelbarer Nähe (südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 460a). Sie sind noch nicht abschließend bebaut und sollen Gewerbebetriebe aufnehmen, deren Emissionen höher sind, als die im "Golfpark" zulässigen. Sie übernehmen die Funktion von sogenannten "Ergänzungsgebieten". Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete ist daher gewahrt.

Die Emissionskontingentierung aller Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 460a ist erforderlich, aufgrund der Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen. Sie dient der Konfliktbewältigung zwischen Gewerbe (im Geltungsbereich) und Wohnen (außerhalb des Geltungsbereiches).

Die Gewerbegebietsflächen werden nach Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der Tabelle 1 nicht überschreiten.

Tabelle 1: Schallemissionskontingente L_{EK} in dB gemäß DIN 45691 der Teilflächen GE 1 - GE 7, Quelle: Bericht 16534.2 vom 27.02.2025, ifb Sorge.

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE 1, GE 4, GE 5	60	45
GE 2	60	42
GE 3	61	46
GE 6, GE 7	63	50

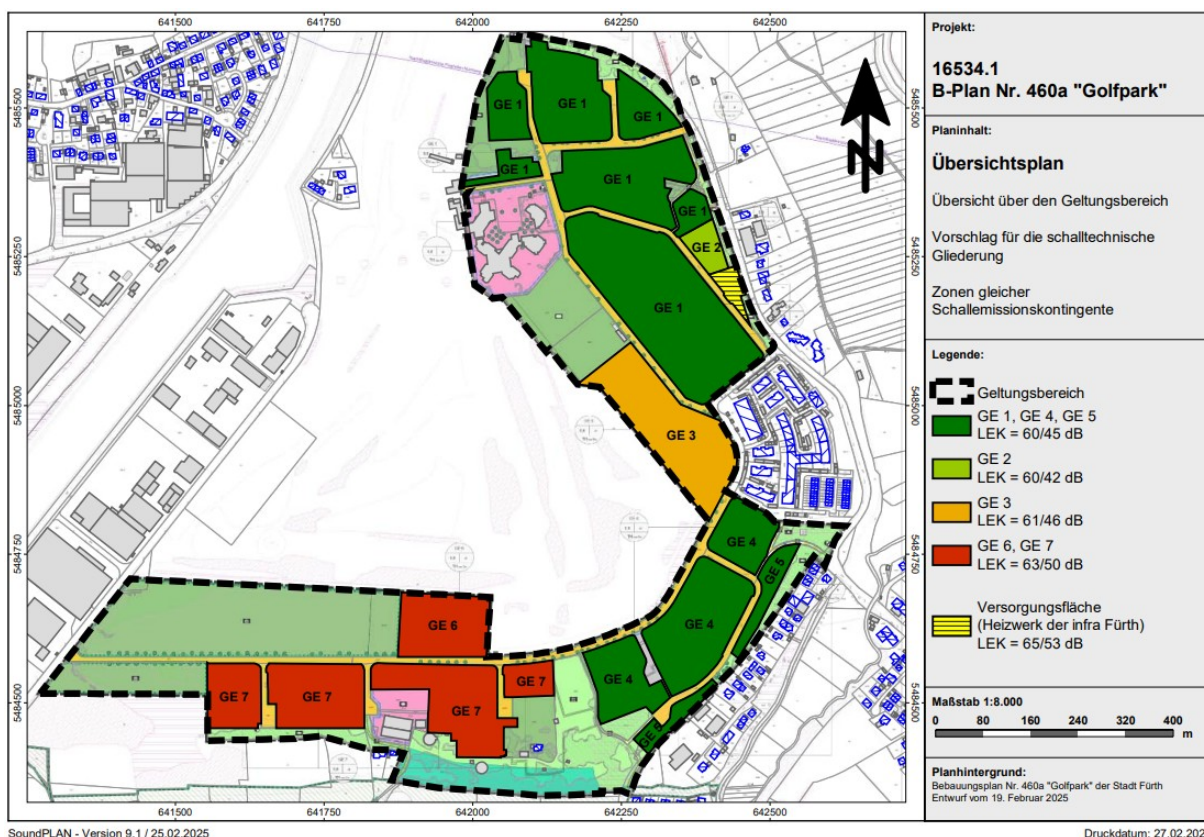


Abbildung 11: Gliederung des Gewerbegebiets in Zonen gleicher Schallemissionskontingente GE 1 - GE 7, Quelle: Bericht 16534.2 vom 27.02.2025, ifb Sorge.

Im Bebauungsplan wurden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) dem Anhaltswert der DIN 18005:2023-07 für Gewerbegebiete ohne relevante schalltechnische Einschränkung entsprechen. Im Allgemeinen ist daher von einem weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet auszugehen. Lediglich im Falle von geringen Grundstücksgrößen in Kombination mit hohen Schallemissionen im Freien wird vor Beginn der Planung eine schalltechnische Standortprüfung empfohlen.

Die festgesetzten Schallemissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) deutlich unter den Anhaltswerten, welche die DIN 18005:2023-07 für Gewerbegebiete ohne

schalltechnische Einschränkungen angibt. Ob die ermittelten Emissionskontingente für Betriebe mit mittleren bis hohen nächtlichen Geräuschemissionen (z. B. Auslieferungslager, Produktionsstätten mit 3-Schicht-Betrieb, etc.) ausreichen, muss im Einzelfall geprüft werden. Für derartige Betriebe werden schalltechnische Voruntersuchungen zur Standortprüfung sowie eine schalltechnische Begleitung der Planungsphase empfohlen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Fall eines Genehmigungsverfahrens nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 oder einer neueren Ausgabe.

Den getroffenen Festsetzungen liegt das Gutachten: Bericht 16534.2, Gewerbegeräuschemissionen, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth vom 27.02.2025 der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG“ zugrunde.

Da im vorliegenden Fall ein Großteil der gewerblichen nutzbaren Parzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 460a bereits mit Betrieben belegt sind, wurden im Rahmen der Gutachtenerstellung bestehende Auflagen aus rechtskräftigen Genehmigungsunterlagen zu den jeweiligen Betrieben ermittelt. In einzelnen Betrieben ohne schalltechnische Auflagen wurde eine Betriebsbegehung und -befragung zur Ermittlung des tatsächlichen Betriebes durchgeführt. Aus gutachterlicher Sicht sind durch die geplanten Festsetzungen insgesamt keine relevanten Einschränkungen der bestehenden Betriebe erkennbar.

7.8.2 Verkehrsgeräusche

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde das Gutachten: Bericht 16534.3, Immissionsituation für Verkehrsgeräusche, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth vom 27.02.2025 der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG“ erstellt (siehe dazu auch Kapitel 5.6 Planungsgrundlagen Immissionsschutz).

Als maßgebliche Immissionsorte wurden sechs Wohngebäude im Bereich der Vacher Straße, der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße festgelegt (siehe dazu auch den Übersichtsplan im o.g. Gutachten, Anlage).

Keiner der maßgeblichen Immissionsorte liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit wurde von der Stadt Fürth auf der Basis einer Ortseinsicht des Stadtplanungsamtes vorgenommen.

Die Eigenart der vorhandenen Bebauung an der Vacher Straße entspricht einem Mischgebiet. Für die beiden Immissionsorte an der Vacher Straße wurden daher in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete betrachtet.

Die übrigen Immissionsorte liegen in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 460a "Golfpark" wurde im Jahr 1993 gefasst. Dieser sah als Zielsetzung ein Gewerbegebiet vor (im Bereich des heute geplanten Gewerbegebietes). Zusätzlich sollte für das Areal zwischen Vacher Straße, Charles-Lindbergh-Straße und Herrmann-Köhl-Straße (damals Teil des geplanten Geltungsbereiches) ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die maßgeblichen Wohngebäude wurden in den Jahren 2008 und 2009 als „Wohnen im Außenbereich“ genehmigt. Gemeinhin werden für Wohnhäuser im Außenbereich die Werte für Mischgebiete als maßgeblich herangezogen. Die aktuell tatsächlich vorhandenen Nutzungen würden dagegen für eine Gebietseinstufung als Wohngebiet sprechen. Die Immissionsituation ist zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens zu überprüfen. Für die beiden Immissionsorte an der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße Vacher Straße wurden daher in der vorliegenden schalltechnischen

Untersuchung die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete und für Allgemeine Wohngebiete betrachtet. Es erscheint sinnvoll, den Wohngebäuden nachträglich keinen höheren Schutzanspruch zuzugestehen, als zum Zeitpunkt ihrer Genehmigung. Bereits zu diesem Zeitpunkt befand sich der Bebauungsplan in Aufstellung, welcher im Bereich der genehmigten Wohngebäude ein Mischgebiet und angrenzend ein Gewerbegebiet vorsah. Zudem waren bereits zahlreiche Gewerbebetriebe vorhanden. Es entstand daher kein schutzwürdiges Vertrauen in einen Lärmschutz, der Wohngebietswerten entspricht. Daher wird für die Abwägung der Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung eine Gebietseinstufung als Mischgebiet / eine Betrachtung der Mischgebietswerte als angemessen betrachtet.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zunächst DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Die dort genannten Orientierungswerte werden bereits im Prognose-Nullfall (welcher den Verkehrszählungen des Ist-Zustandes 2024 entspricht) nur an drei von sechs Immissionsorten eingehalten. An diesen drei Immissionsorten (Charles-Lindbergh-Straße 7, Charles-Lindbergh-Straße 5, Flugplatzstraße 72) werden auch in beiden Prognose-Planfällen (welche den zusätzlichen Verkehr durch die neue Bebauung abbilden) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

An den drei anderen Immissionsorten (Vacher Straße 270, Vacher Straße 256, Charles-Lindbergh-Straße 9) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits im Prognose-Nullfall überschritten. Allerdings handelt es sich bei diesen Werten nicht um Grenz- sondern um Orientierungswerte. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die städtebauliche Neuordnung einer bestehenden Gemengelage handelt, wird die Überschreitung hingenommen.

Für die Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen wurden zudem die höheren Richtwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), ergänzend herangezogen. Diese dienen im vorliegenden Fall eher der Orientierung, da der Mehrverkehr bzw. Mehrlärm nicht durch den Neubau bzw. die wesentliche Änderung von Straßen entsteht. Werden die in der 16. BImSchV für Mischgebiete festgelegten Werte eingehalten, sind laut ständiger Rechtsprechung (z. B. BVerwG 4 A 18.04) in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse eingehalten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Im Nahbereich des Knotens Charles-Lindbergh-Straße/Vacher Straße (Immissionsort Charles-Lindbergh-Straße 9) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall eingehalten.

Am Immissionsort Vacher Straße 270 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Prognose-Nullfall eingehalten und im Prognose-Planfall erstmals überschritten. Am Immissionsort Vacher Straße 256 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bereits im Prognose-Nullfall überschritten und im Prognose-Planfall weitergehend überschritten. Eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV liegt aber an beiden Immissionsorten nicht vor (Ursache: nur geringe Pegeldifferenz zwischen Bestand und Planung). Es handelt sich nicht um Orte, die aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht als besonders kritisch einzustufen sind.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden - auch im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen - hingenommen. Die Belange des Städtebaus (städtebauliche Ordnung durch festgesetztes Baugebiet statt teils versiegelter und teils verwilderter Brachfläche), der Wirtschaft (Deckung des Gewerbeflächenbedarfs) und des Flächensparens (Nutzung von bereits erschlossenen Gewerbeflächen zur Vermeidung weiterer Versiegelung durch Neuerschließung) werden im vorliegenden Fall höher gewichtet. Es besteht trotz der Überschreitungen keine Gesundheitsgefährdung durch Lärm. Diese wurde in der Rechtsprechung in der Vergangenheit regelmäßig bei tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A) angesetzt.

Diese Werte werden an allen Immissionsorten und in allen Prognose-Planfällen um mindestens $\Delta L = 4$ dB unterschritten.

Bei der Beurteilung der Immissionssituation ist auch zu berücksichtigen, dass die schalltechnischen Untersuchungen auf einem „Worst-Case-Szenario“ basieren. Den Untersuchungen liegen die prognostizierten Verkehrszahlen aus der Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ vom 25.02.2025 des Planungsbüros PB Consult GmbH zu Grunde (siehe hierzu auch Kapitel 5.5 Planungsgrundlagen Verkehr). Die prognostizierten Verkehrszahlen werden nur erreicht, wenn die zukünftige Bebauung die als Berechnungsgrundlage angesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vollumfänglich auf allen noch unbebauten Grundstücken ausreizt. Die Bestandsbebauung zeigt, dass auch wenn eine Bebauung mit bis zu einer GFZ von 2,4 planungsrechtlich grundsätzlich zulässig gewesen wäre, dieses Maß auf den bebauten Grundstücken nicht ausgeschöpft wurde. Die bestehende Bebauung wurde mit einer GFZ von maximal 1,14 und im Durchschnitt mit etwa 0,58 realisiert. Trotz der rechnerisch niedrigen GFZ wurden gewerbegebietstypische Strukturen mit mehrgeschossigen Gebäuden und großen Hallen hergestellt. Es ist also davon auszugehen, dass eine bauliche Nutzung der restlichen Flächen die bauliche Struktur und das Maß des Bestandes fortführt und die GFZ von 2,4 nicht vollumfänglich ausnutzen wird. Dies ist auch anzunehmen, da die durch den Bebauungsplan zukünftig zulässigen und von der Stadt Fürth anvisierten Nutzungen überwiegend den bestehenden Nutzungen folgen. Demzufolge liegt der tatsächlich erwartete Verkehrszuwachs unter den im Verkehrsgutachten berechneten Werten. Dennoch wurden die im Verkehrsgutachten berechneten Verkehrsdaten der Untersuchung der Immissionssituation für Verkehrsgeräusche zugrunde gelegt, um Eventualitäten und die durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich mögliche, wenn auch unwahrscheinliche, Bebauung und deren Verkehrserzeugung lärmtechnisch abzubilden.

Die Stadt Fürth hat darüber hinaus bauliche und technische Lärminderungsmaßnahmen geprüft, die ihr zur Verfügung stehen, um die Auswirkungen des Verkehrslärms/ die Überschreitung der Orientierungswerte zu verringern.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht getroffen. Sie sind nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 Satz 1, da sie im vorliegenden Fall nicht vollziehbar wären. Aus planungsrechtlicher Sicht möglich wären z.B. bauliche Lärminderungsmaßnahmen (Schallschutzwände oder -wälle) entlang der Vacher Straße, der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße (aktiver Schallschutz an der Schallquelle). Zum einen stehen dafür an den jeweiligen Straßenverkehrswegen keine Flächen zur Verfügung. Zum anderen ist aufgrund der Höhe der Wohngebäude eine relevante Abschirmung für die oberen Stockwerke mit den innerstädtisch erfahrungsgemäß möglichen Wandhöhen nicht zu erreichen. Zusammenfassend sind bauliche Lärminderungsmaßnahmen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht umsetzbar und auch nicht zielführend. Festsetzbar wären auch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster) im Bereich der Wohngebäude entlang der Vacher Straße, der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße (passiver Schallschutz am Immissionsort). Diese Festsetzung hätte keine Auswirkung auf die Bestandsgebäude. Da die betroffenen Flächen als abschließend bebaut angesehen werden können, würde die Festsetzung zu keiner Änderung der Immissionssituation für Verkehrsgeräusche im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen.

Zudem erfolgte eine Prüfung weiterer Lärminderungsmaßnahmen ohne Festsetzung (Flüsterasphalt ...) die aber kaum Effekte haben (siehe Lärmgutachten). Aus schalltechnischer Sicht ist eine verkehrslenkende Maßnahme sinnvoll, welche umgesetzt werden wird (siehe hierzu auch Kapitel 7.7 Verkehrsflächen und Erschließung).

7.9 Flächen für Stellplätze

Um die Flexibilität der Gewerbetreibenden bei der Planung und Errichtung ihrer Gewerbebetriebe samt Stellplätzen zu ermöglichen, wird auf eine Festsetzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) verzichtet. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze von insgesamt 100 m² sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, siehe Kapitel 7.5.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze setzt die Stellplatzsatzung der Stadt Fürth fest. Sie ist anhand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf (Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Fürth) zu ermitteln. Mit dem Bauantrag bzw. den Unterlagen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung sind die entsprechenden Stellplätze nachzuweisen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer flächensparenden Anordnung von Stellplätzen nicht entgegen. Von der verbindlichen Verortung oder Stapelung von Stellplätzen im Bebauungsplan (z. B. unterirdisch) wird abgesehen. Die generelle Zulässigkeit bleibt davon unberührt. Gleiches gilt für das Unterschieben von Stellplätzen unter Gebäudekörper, da in diesem Gewerbegebiet auch Nutzungen ermöglicht werden sollen, die auf eine ebenerdige Nutzung angewiesen sind.

7.10 Wald

Gemäß den Darstellungen des FNP werden die Baumbestände im Süden des Plangebiets als Wald festgesetzt. Der Baumbestand soll erhalten werden.

7.11 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauter Grundstücksflächen

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den Erhalt wertgebender Gehölzbestände sowie Pflanzmaßnahmen ausgelegt. Berücksichtigung findet dabei auch der „Schwammstadtbeschluss“ der Stadt Fürth aus dem Jahr 2022.

Die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen hat die Sicherung der städtebaulichen Prägung des Baugebietes durch Bäume und Gehölze, die Gestaltung des Ortsbildes, die Strukturierung des Baugebietes sowie die Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Landschaft zum Ziel. Zusätzlich wird mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen das Ziel verfolgt, das Kleinklima positiv zu beeinflussen. Die Versiegelung wird minimiert, die zu erhaltenen und neu zu pflanzenden Pflanzen sorgen für Verschattung und die Transpiration über die Blätter der Pflanzen bewirkt eine Verdunstungskühle. Diese positiven Effekte können gemeinsam zu einer Reduzierung von Hitzeinseln führen.

7.11.1 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden.

Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Erhaltung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie Grünstrukturen mit Gehölzen und Hecken sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen. In begründeten Einzelfällen ist es gestattet, Einzelbäume bei Ausfall an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu ersetzen. Dort wo eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke weiterhin gewährleistet ist, sind auch innerhalb von Baugrenzen Einzelbäume bzw. Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Baumaßnahmen sind entsprechend anzupassen, um einen Erhalt zu gewährleisten.

Der Erhalt der Bäume und Gehölzstrukturen sorgt für Beschattung und hat somit positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Insbesondere die bestehenden Bäume entlang der Verkehrsflächen sorgen für die Beschattung der versiegelten Straßenräume. Zudem trägt die Erhaltung der Grünstrukturen zum positiven Stadtbild bei und unterstreicht den „grünen“ Eindruck des Golfparks. Die Festsetzung der Gehölzstrukturen als Ortsrandeingrünung dient auch der Eingrünung des Gebietes, um einen Übergang zwischen Landschaft und Bebauung zu gestalten.

Durchgrünung

Im Bebauungsplan sind nicht standortgebundene Anpflanzungen festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind je angefangene 500 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste A und drei Sträucher gem. Pflanzliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind je angefangene 300 m² überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum gem. Pflanzliste A und drei Sträucher gem. Pflanzliste B zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar.

Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich Bäume gem. Pflanzliste A und Sträucher gem. Pflanzliste B zu verwenden. Für Schnitthecken an den Grundstücksgrenzen eignen sich Hainbuche, Liguster, Eibe oder Feldahorn. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mindestens 8 m einzuhalten, sowie zwischen Sträuchern ein Abstand von mind. 1 m. Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung der Anlage 1 Punkt 1.1 der Naturschutzkostenerstattungssatzung Fürth umzusetzen. Die Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume können diesem Pflanzmaß angerechnet werden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sorgt für zusätzliche Beschattung auf den Grundstücken und hat somit positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Dadurch wird ein Beitrag geleistet, um der zusätzlichen Versiegelung entgegen zu wirken. Zudem trägt das Anpflanzen zum positiven Stadtbild bei, indem auch auf den Baugrundstücken eine Durchgrünung stattfindet.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als eingriffsmindernde Maßnahme festgesetzt und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Demzufolge ist sie im festgesetzten Umfang herzustellen.

Baumschutz

Die zur Erhaltung und Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Traufbereich der Bäume sind nicht zulässig, die Kronen- und Stammbereiche sind vor Beschädigungen zu schützen.

Ausreichend breite, durchwurzelbare Standräume sind bei der Pflanzung der Gehölze zu beachten. Die einschlägigen Vorgaben zu Pflanzungen gemäß DIN 18920 sowie R SBB – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen oder die ZTV-Baumpflege – Technische

Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege der FLL sind zu beachten. Die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen der Stadt Fürth sind bei Baumpflanzungen auf städtischen Grundstücken zu beachten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen sind notwendige Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen, um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume zu gewährleisten. Die Maßgaben der Richtlinie R SBB – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sowie der ZTV-Baumpflege – Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege der FLL in der aktuellen Fassung sind bei Baumaßnahmen zu beachten. Dies ist auch bei Planung und Bau von Stellplätzen, Nebenanlagen, Tiefgaragen, Straßen und Wege sowie Leitungstrassen zu berücksichtigen.

Pflanzlisten

Die Auswahl der Bäume, die nach Pflanzliste A im Geltungsbereich gepflanzt werden dürfen, wurde an der Liste der Stadtbaumarten im Klimawandel aus dem Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau orientiert. Es hat sich gezeigt, dass die Pflanzung von nur heimischen Baumarten den Auswirkungen des Klimawandels nicht mehr gerecht wird und vermehrt Klimabäume integriert werden sollten. Hierbei wurde sich auf großkronige Bäume, die für den Standort geeignet sind, konzentriert, um im Gewerbegebiet gegenüber den größeren Gebäuden und Hallen in Erscheinung zu treten.

Als zulässige Straucharten wurden vorwiegend heimische und standortgerechte Arten ausgewählt. Diese bieten auch Nahrung und Lebensraum für Tiere.

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mDB, Stammumfang: 18-20 cm)

<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amerikanischer Amberbaum
<i>Quercus coccinea</i>	Scharlach-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarisch Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> ‘Semperflorens’	Öfterblühende Robinie
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Tilia cordata</i> ‘Greenspire’	Winter-Linde ‘Greenspire’

B) Sträucher

(Mindestpflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 80-100 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

7.11.2 Freiflächengestaltung

Um die Versiegelung privater Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken sowie eine naturnahe und standortgerechte Gestaltung des Planungsgebietes zu gewährleisten werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die nicht überbauten Flächen, die nicht durch z.B. Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Wege, Stellplätze oder notwendige bauliche Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und mit Bäumen gem. Pflanzliste A, Sträuchern gem. Pflanzliste B, mit Stauden oder mit Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Keine Begrünung sind Schotter- und Kiesflächen.

Durch eine überwiegend standortgerechte und vielfältige Auswahl der Pflanzenarten kann die ökologische Funktion der Grünflächen als Nahrungspflanzen für Insekten oder Kleinsäuger verbessert werden sowie die Biodiversität gerade im städtischen Umfeld gesteigert werden. Zusätzlich wird durch die Begrünung der Versiegelungsgrad reduziert und der Eingriff in die Funktionen des Bodens minimiert. Versickerungsfähige Grünflächen tragen auch zur Umsetzung des Ziels der Schwammstadt bei.

Die Festsetzung wird als eingriffsmindernde Maßnahme festgesetzt und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Demzufolge ist sie im festgesetzten Umfang herzustellen.

7.11.3 Dachbegrünungspflicht für Neubauten und Dachsanierungen

Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie von Tiefgaragenzufahrten sind flächig und dauerhaft mit standortgerechten Pflanzungen extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 15 cm zuzüglich Filter- und Drainageschicht. Ergänzend ist eine Retentionsschicht zur Rückhaltung von Niederschlagswasser umzusetzen. Für den Aufbau, die Zusammensetzung und die Pflege wird auf die Regelungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen.

Eine Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (zum Beispiel Photovoltaik) ist zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Dachbegrünung wird als eingriffsmindernde Maßnahme festgesetzt und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Demzufolge sind die Dächer flächig zu begrünen und eine Kombinationslösung mit beispielsweise Photovoltaikanlagen ist nur zulässig, wenn die Funktion der Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird. Anlagen der technische Gebäudeausrüstung sind daher nicht auf der Dachfläche umzusetzen, sondern sind in einem Technikgeschoss unterzubringen.

Die Festsetzung bietet ökologische Vorteile wie die Förderung der Artenvielfalt sowie Rückhaltung und Transpiration von Niederschlag. Der Regenrückhalt leistet insbesondere einen Beitrag zur Umsetzung der Schwammstadt, indem das Wasser gestaut und zeitverzögert soweit möglich auf dem Grundstück versickert wird. Außerdem schützt die Dachbegrünung die Dachhaut vor extremen Witterungseinflüssen und leistet einen Beitrag zur Klimatisierung des Gebäudes. Die oberflächennahe Lufttemperatur kann reduziert werden, wodurch das Mikroklima verbessert und „Hitzeinseln“ abgemildert werden können. Gerade in Gewerbegebieten bieten sich die großflächigen Dächer von Hauptanlagen ebenso wie von Nebenanlagen etc. für die Umsetzung einer Dachbegrünung an und können einen entsprechenden Beitrag leisten.

7.11.4 Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der Gesamtfassadenfläche von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports ist mit Spalier- oder Klettergehölzen zu begrünen. Für die Anbringung, die Pflanzenauswahl und die Pflege wird auf die Regelungen der Fassadenbegrünungsrichtlinie der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) verwiesen.

Für Fassadenbegrünungen sind harzarme Gehölze zu verwenden, sodass eine Brandausbreitung bzw. Brandweiterleitung über die Fassade minimiert wird.

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Fassadenbegrünung wird als eingriffsmindernde Maßnahme festgesetzt und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Demzufolge ist sie im festgesetzten Umfang herzustellen.

Die Begrünung von Fassaden bietet ökologische Vorteile wie die Förderung der Artenvielfalt und hat positive Auswirkungen auf das Mikroklima, indem die Aufheizung der Gebäude durch Verschattung reduziert wird und zusätzlich eine Kühlung durch die Verdunstung über die Pflanzen entsteht, die dem Effekt der „Hitzeinseln“ entgegenwirkt. Zudem kann Fassadenbegrünung Luftschadstoffe aus der Luft filtern und trägt darüber hinaus zu einem grünen Stadtbild bei.

7.11.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Zuwege und Zufahrten sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen und ähnliches.

Durch die festgesetzte GRZ von 0,8 ist eine umfangreiche Ausnutzung der Baugrundstücke möglich. Um jedoch keine unnötige Versiegelung zuzulassen sind die befestigten Flächen, die für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze vorgesehen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Damit soll ein ungerechtfertigter Eingriff in die Funktionen des Bodens vermieden werden und trotz einer gewerblichen und baulichen Ausnutzung der Grundstücke die grundsätzliche Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken gewährleistet werden. Diese Festsetzung ist zudem im Hinblick auf die Umsetzung des Ziels der Schwammstadt von Bedeutung, um den direkten Oberflächenabfluss zu minimieren.

Die Festsetzung wird als eingriffsmindernde Maßnahme festgesetzt und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Demzufolge ist sie im festgesetzten Umfang herzustellen.

7.12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

7.12.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Gebäudeoberflächen aus hellen Materialien

Bei Neubauten und Sanierungen sind Gebäudeoberflächen aus hellen Materialien mit maximal 0,7 Albedo herzustellen. Die Maßeinheit Albedo beschreibt die Fähigkeit von Oberflächen, Lichtstrahlen zu reflektieren (1 Albedo bedeutet: 100 % des sichtbaren Lichtes werden reflektiert). Eine dichte Bebauung führt zur Schaffung neuer Wärmeinseln (Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung). Durch helle Oberflächen können bioklimatische Belastungen verringert werden. Messungen zeigen, dass sich an warmen Sommertagen (= 25 °C) zwischen besonnten schwarzen Asphaltflächen und hellgrauen Betonoberflächen Temperaturunterschiede bis 7 Kelvin einstellen. Die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber weißer Fassaden führt an Sommertagen zu nahezu doppelt so hohen Oberflächentemperaturen.

Die Festsetzung führt daher zu positiven Auswirkungen auf den Strahlungs- und Temperaturhaushalt (Verbesserung des Mikroklimas). Sie reduziert die klimaökologischen Negativeffekte der Bebauung.

Die Anbringung von Firmenlogos/ Schriftzügen auf der Fassade ohne Farbeinschränkung wird ermöglicht. Um die genannten positiven Effekte zu erreichen, ist deren Anteil auf 10 % der Fassadenfläche begrenzt.

Die Festsetzung gilt nicht für Fassaden oder Dächer, welche begrünt werden oder mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Eine Begrünung/ Ausstattung mit PV-Anlagen ist auf/an allen Dächern und Fassaden möglich, auch über die in Festsetzung Nr. 7.3 und 7.4 festgesetzte Mindestbegrünung hinaus. Sie hat gegenüber der Festsetzung einen höheren klimatischen Wert.

Durchlässige Einfriedungen

Zum Erhalt der ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen als Stabgitterzaun auszuführen. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein lichter Raum von 10 cm freizuhalten. Zaunsockel sind unzulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig.

7.12.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine baurechtliche und eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Grundsätzlich verpflichtet die Eingriffsregelung die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Die Vorgehensweise der Eingriffsbilanzierung wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Fürth sowie der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Im Zuge der baurechtlichen Eingriffsregelung wurden zunächst die Flächen berücksichtigt, die gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen sind und für die noch kein Baurecht besteht. Dabei handelt es sich um die in Abbildung 12 dargestellten fünf Teilflächen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden auf Bereiche mit bestehendem Baurecht durch die Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Zusätzlich rücken im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Bilanzierung die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in den Fokus. Diese sind separat zur baurechtlichen Eingriffsregelung zu bilanzieren und auszugleichen, um eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den gesetzlich geschützten Biotopen beantragen zu können. Die Bilanzierung wird nachfolgend dargelegt.

Als fachliche Grundlage für die baurechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Naturschutzkostenerstattungssatzung (NKS) der Stadt Fürth vom 04.12.2000 herangezogen.

Da der Geltungsbereich ehemals als militärisches Gelände genutzt wurde und in der Vergangenheit viele Flächen aufgrund der damaligen Nutzung als Flugplatz versiegelt (beispielsweise durch Gebäude oder Start-/Landebahnen) waren, entspricht der Standort keinem Bauen auf der grünen Wiese. Es handelt sich hierbei entsprechend nicht um eine Neuinanspruchnahme ehemals völlig unberührter Grünflächen und Naturräume, sondern um eine Konversionsfläche und die Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen. Dieser vormalige Zustand kann nicht unberücksichtigt bleiben, auch da einige Rückbaumaßnahmen der ehemals stark versiegelten Flächen erst kürzlich (etwa 2019) stattgefunden haben. Daher bildet die Kartierung nach Biotop- und Nutzungstypen aus dem Jahr 2001 die Grundlage der baurechtlichen Eingriffsregelung und wird dem aktuellen Planstand gegenübergestellt. Der Entscheidung über die Beibehaltung der Bestandserfassung aus dem Jahr 2001 liegen die besondere städtebauliche Situation der bis dato andauernden Konversion der ehemaligen militärischen Liegenschaft und der hierfür im Jahr 2004 zwischen der Stadt Fürth und der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung) geschlossene städtebauliche Vertrag zugrunde. Dem Vertrag mit dem Bund liegen seinerseits das Baukonzept von 2004, welches nahezu unverändert in den heutigen

Bebauungsplanentwurf überführt wurde, sowie die seinerzeitige Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit auf Basis des Vegetationsbestandes von 2001 zugrunde.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zunächst die fünf Teilflächen (Ausgleich § 35 BauGB Flächen, siehe Abbildung 12) auf Basis der Bestandserhebungen 2001 (siehe Abbildung 13) sowie die Planung 2025 bewertet und verglichen. Ausgenommen werden hierbei zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen in der Biotopausstattung, die sich in heute nach § 30 BNatSchG geschützten Flächenanteilen zeigen (siehe Abbildung 14). Diese werden nachfolgend gesondert bilanziert.



Abbildung 12: Ausgleichspflichtige Planungsflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

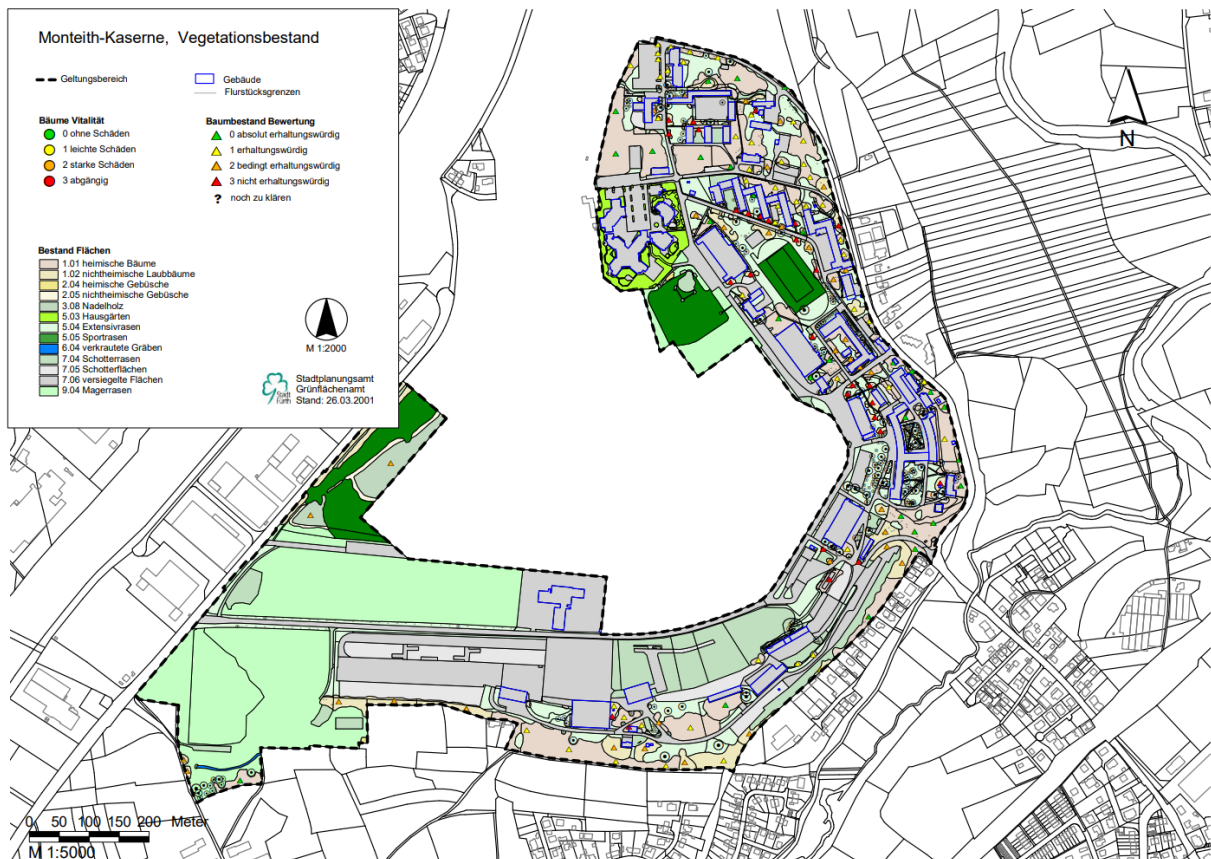


Abbildung 13: Bestandskartierung 2001, Quelle: Stadtplanungsamt, Grünflächenamt Fürth.

Tabelle 2: Bestandsermittlung 2001 der fünf Teilflächen des Außenbereichs § 35 BauGB gemäß NKS Fürth (2000).

Bestand 2001						
Teilfläche	BNT	Beschreibung	Wertindex	Fläche [m²]	Wertpunkte	
1	5.4	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	0,4	1.311	524	
	7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	96	19	
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	2.364	236	
	7.6	Versiegelte Fläche	0	4.919	0	
	-	heutige §30 Flächenanteile	-	1.053	-	
			Summe	9.743	780	
2	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	3.360	336	
	7.6	Versiegelte Fläche	0	10.595	0	
	-	heutige §30 Flächenanteile	-	2.998	-	
			Summe	16.953	336	
3	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	5	4	
	5.4	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	0,4	307	123	
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	2.294	229	
	7.6	Versiegelte Fläche	0	13.545	0	
			Summe	16.151	356	
4	7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	2926	585	
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	130	13	
	7.6	Versiegelte Fläche	0,0	1062	0	
	-	heutige §30 Flächenanteile	-	564	-	
			Summe	4.682	598	
5	1.1	Heimische, standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8	1252	1.002	
	5.4	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	0,4	5264	2.106	
	7.4	Unbefestigte Wege, Plätze und Stellplatzflächen, Schotterrasen	0,2	11646	2.329	
	7.5	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	3525	353	
	7.6	Versiegelte Fläche	0,0	13003	0	
	-	heutige §30 Flächenanteile	-	3.264	-	
			Summe	37.954	5.789	
				Summe	85.483	7.859

Für die fünf Teilflächen im Außenbereich ergibt sich im Bestand 2001 gemäß NKS der Stadt Fürth eine naturschutzfachliche Wertigkeit von 7.859 WP unter Ausschluss der nach § 30 BNatSchG geschützten Flächenanteile, siehe Tabelle 2.

Tabelle 3: Planung 2025 der fünf Teilflächen des Außenbereichs § 35 BauGB gemäß NKS Fürth (2000).

Planung 2025						
Teilfläche	BNT	Beschreibung	Nutzungstyp gemäß NKS	Wertindex	Fläche [m ²]	Wertpunkte
1	1.1	Baumpflanzungen, Pflanzgebot	Heimische Bäume	0,8	400	320
	2.4	Gebüschpflanzung, Pflanzgebot	Heimische Gebüsche	0,6	20	12
	5.3	Baufläche, unbebaubar (abzüglich Pflanzgebote)	strukturarme Grünflächen, Abstandsgrünflächen	0,3	1.529	459
	7.1	Dachbegrünung**, 50% der bebaubaren Flächen	Extensiv begrünte Dachfläche	0,4	3.897	1559
	7.3	Fassadenbegrünung**, 30%	Fassadenbegrünung	0,2	2.338	468
	7.5	Baufläche*, bebaubar, wasserdurchlässig	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	1.949	195
	7.6	Baufläche*, bebaubar, vollversiegelt	Versiegelte Fläche	0	5.846	0
	8.3	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen**, 90% der vollversiegelten Flächen	Technische Regenwasserversickerung	0,1	5.261	526
	Summe					21.240
ohne Flächenüberlagerungen					9.743	
2	1.1	Baumpflanzungen, Pflanzgebot	Heimische Bäume	0,8	680	544
	2.4	Gebüschpflanzung, Pflanzgebot	Heimische Gebüsche	0,6	34	20
	5.3	Baufläche, unbebaubar (abzüglich Pflanzgebote)	strukturarme Grünflächen, Abstandsgrünflächen	0,3	2.677	803
	7.1	Dachbegrünung**, 50% der bebaubaren Flächen	Extensiv begrünte Dachfläche	0,4	6.781	2712
	7.3	Fassadenbegrünung**, 30% der bebaubaren Flächen	Fassadenbegrünung	0,2	4.069	814
	7.5	Baufläche*, bebaubar, wasserdurchlässig	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	3.391	339
	7.6	Baufläche*, bebaubar, vollversiegelt	Versiegelte Fläche	0	10.172	0
	8.3	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen**, 90% der vollversiegelten Flächen	Technische Regenwasserversickerung	0,1	9.155	915
	Summe					36.958
ohne Flächenüberlagerungen					16.953	

Planung 2025						
Teilfläche	BNT	Beschreibung	Nutzungstyp gemäß NKS	Wertindex	Fläche [m²]	Wertpunkte
3	1.1	Baumpflanzungen, Pflanzgebot	Heimische Bäume	0,8	660	528
	2.4	Gebüschpflanzung, Pflanzgebot	Heimische Gebüsch	0,6	33	20
	5.3	Baufläche, unbebaubar (abzüglich Pflanzgebote)	strukturarme Grünflächen, Abstandsgrünflächen	0,3	2.537	761
	7.1	Dachbegrünung**, 50% der bebaubaren Flächen	Extensiv begrünte Dachfläche	0,4	6.460	2584
	7.3	Fassadenbegrünung**, 30% der bebaubaren Flächen	Fassadenbegrünung	0,2	3.876	775
	7.5	Baufläche*, bebaubar, wasserdurchlässig	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	3.230	323
	7.6	Baufläche*, bebaubar, vollversiegelt	Versiegelte Fläche	0	9.691	0
	8.3	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen**, 90% der vollversiegelten Flächen	Technische Regenwasserversickerung	0,1	8.722	872
Summe					35.209	5.864
ohne Flächenüberlagerungen					16.151	

4	1.1	Baumpflanzungen, Pflanzgebot	Heimische Bäume	0,8	200	160
	2.4	Gebüschpflanzung, Pflanzgebot	Heimische Gebüsch	0,6	10	6
	5.3	Baufläche, unbebaubar (abzüglich Pflanzgebote)	strukturarme Grünflächen, Abstandsgrünflächen	0,3	726	218
	7.1	Dachbegrünung**, 50% der bebaubaren Flächen	Extensiv begrünte Dachfläche	0,4	1.873	749
	7.3	Fassadenbegrünung**, 30% der bebaubaren Flächen	Fassadenbegrünung	0,2	1.124	225
	7.5	Baufläche*, bebaubar, wasserdurchlässig	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	936	94
	7.6	Baufläche*, bebaubar, vollversiegelt	Versiegelte Fläche	0	2.809	0
	8.3	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen**, 90% der vollversiegelten Flächen	Technische Regenwasserversickerung	0,1	2.528	253
Summe					10.207	1.704
ohne Flächenüberlagerungen					4.682	

Planung 2025						
Teilfläche	BNT	Beschreibung	Nutzungstyp gemäß NKS	Wertindex	Fläche [m ²]	Wertpunkte
5	1.1	Baumpflanzungen, Pflanzgebot	Heimische Bäume	0,8	1.520	1216
	2.4	Gebüschpflanzung, Pflanzgebot	Heimische Gebüsche	0,6	76	46
	5.3	Baufläche, unbebaubar (abzüglich Pflanzgebote)	strukturarme Grünflächen, Abstandsgrünflächen	0,3	5.995	1798
	7.1	Dachbegrünung**, 50% der bebaubaren Flächen	Extensiv begrünte Dachfläche	0,4	15.182	6073
	7.3	Fassadenbegrünung**, 30% der bebaubaren Flächen	Fassadenbegrünung	0,2	9.109	1822
	7.5	Baufläche*, bebaubar, wasserdurchlässig	Durchlässige Beläge, z.B. Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze, Rasenpflaster, Rasengittersteine	0,1	7.591	759
	7.6	Baufläche*, bebaubar, vollversiegelt	Versiegelte Fläche	0	22.772	0
	8.3	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der vollversiegelten Flächen**, 90% der vollversiegelten Flächen	Technische Regenwasserversickerung	0,1	20.495	2050
Summe					82.740	13.763
ohne Flächenüberlagerungen					37.954	

* GRZ 0,8

** Flächenüberlagerung

Summe 85.483 31.017

Für die fünf Teilflächen im Außenbereich ergibt sich in der Planung 2025 gemäß NKS der Stadt Fürth eine naturschutzfachliche Wertigkeit von 31.017 WP unter Ausschluss der nach § 30 BNatSchG geschützten Flächenanteile, siehe Tabelle 3.

Da die Planung 2025 durch eine Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen höherwertig ausgestaltet ist als der Bestand 2001, der durch eine weitgehende Versiegelung der Teilflächen gekennzeichnet ist, ergibt sich bei der Bewertung der Flächenanteile im Außenbereich (§ 35 BauGB) eine positive Entwicklung und somit kein Ausgleichsbedarf.

Die in der Bilanzierung als Eingriffsminimierung eingeflossenen grünordnerischen Maßnahmen wurden entsprechend festgesetzt. Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern (Nr. 7.1), zur Freiflächengestaltung (Nr. 7.2), zur Dachbegrünung (Nr. 7.3), zur Fassadenbegrünung (Nr. 7.4) und zu den Befestigten Flächen (Nr. 7.5) erfolgen zusätzlich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und bedürfen besonderer Berücksichtigung bei der Realisierung von Bauvorhaben. Die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist bereits über § 55 Abs. 2 WHG geregelt. Im Bebauungsplan ist nichts Gegenteiliges geregelt, es ist jedoch Hinweis Nr. 4 zu beachten, sodass bei Versickerung im Geltungsbereich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich ist. Somit konnte diese Maßnahme ebenso als eingriffsmindernde Maßnahme herangezogen werden.

Neben der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Bauleitplanung ist der naturschutzrechtliche Eingriff in die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope zu bilanzieren. Die Einstufung der Teilflächen, die gesetzlich geschützte Biotope umfassen, ergibt sich insbesondere aus der Bilanzierung, die 2021/2022 im Zuge des Ankaufs der Flächen von der BImA erstellt wurde, sowie durch eine aktualisierte Bestandskartierung einer weiteren Teilfläche nördlich des Fraunhofer Instituts.

Die Abbildung 14 zeigt die Lage der insgesamt 20 meist kleinen Teilflächen auf, die einem gesetzlichen Schutz durch § 30 BNatSchG unterliegen und durch den Bebauungsplan überplant werden.

Durch § 30 BNatSchG geschützte Bereiche wie die beiden großflächigen, zusammenhängenden Magerrasenflächen im Westen des Geltungsbereichs, in die durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen wird, werden nicht bilanziert oder dargestellt, da in diesen Bereichen keine Verschlechterung des Bestandes anzunehmen ist.



Abbildung 14: Lage und Nummerierung der gemäß § 30 BNatSchG geschützten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs.

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und aufgrund des zu stellenden Antrags auf Befreiung vom Biotopschutz ist die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) anzuwenden. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die nach § 30 BNatSchG geschützten Flächenanteile ergibt sich ein abzuleistender Ausgleichsbedarf von **87.687 WP**, siehe Tabelle 4 und Tabelle 5. Für den anfallenden Ausgleichsbedarf bei der Bilanzierung der § 30 BNatSchG Flächenanteile wird eine externe, im Öko-konto der Stadt Fürth bereits 2004 angelegte Ausgleichsfläche herangezogen.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen im Geltungsbereich - Fläche und Wertindex.

§30 Biotope Bestand						
Teilfläche	BNT		Beschreibung	Wertindex		Fläche
	NKS	BayKompV		NKS	BayKompV	
1	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	68 m ²
2	9,3	G313	Sandmagerrasen	0,9	13	1.082 m ²
3	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	161 m ²
4	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	39 m ²
5	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	680 m ²
6	9,3	G313	Sandmagerrasen	0,9	13	2.067 m ²
7	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	317 m ²
8	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	236 m ²
9	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	231 m ²
10	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	97 m ²
11	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	474 m ²
12	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	725 m ²
13	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	335 m ²
14	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	316 m ²
15	9,3	G313	Sandmagerrasen	0,9	13	778 m ²
16	9,3	G313	Sandmagerrasen	0,9	13	335 m ²
17	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	35 m ²
18	9,3	G313	Sandmagerrasen	0,9	13	260 m ²
19	9.3*	G314	Magerrasen, brachgefallen	0,8	11	170 m ²
20	9,3	G313	Sandmagerrasen	0,9	13	623 m ²
Summe						9.029 m²

* gemäß Punkt 11.3 der Biotopwertliste erfolgt eine Minderung des Biotopwertfaktors um 0,1 auf 0,8, da sie als Übergangsform zu Sonstigen Mager- und Halbtrockenrasen iSv Punkt 9.4 der NKS/Biotopwertliste einzuordnen sind, vergleichbar dem Wertpunkteäquivalent der BayKompV (11 WP von 15).

Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen im Geltungsbereich - Ausgleichsbedarf in Wertpunkten.

Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“				
Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalisierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste.				
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G314 Magerrasen, brachgefallen	3.884	11	0,8	34.179
G313 Sandmagerrasen	5.145	13	0,8	53.508
Summe	9.029			87.687

Die externe Ausgleichsfläche hat im Bestand 2003 einen Zustand von 37.808 WP. Durch die durchgeführte Entwicklungsmaßnahme konnten 141.182 WP generiert werden, sodass die Differenz eine Wertigkeit von **103.374 WP** ergibt, siehe Tabelle 6.

Tabelle 6: Bilanzierung der externen Ausgleichsfläche unter Ermittlung der Wertigkeit des Bestands gegenüber der Entwicklung

Bilanzierung gem. Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Biotopwertliste

BESTAND, Kartierung FABION 2003					
Pos.	BayKompV Code	Biotop- und Nutzungstyp	GW	Flaeche [m²]	WP
	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	16.055	32.110
	F211	Gräben (temporäre oder dauerhafte Wasserführung) naturfern (mit intensiver Unterhaltung)	5	943	4.717
	V332	Unbefestigter, bewachsener Wirtschaftsweg (Grünweg)	3	327	982
Summe:				17.325	37.808

ENTWICKLUNG, Geländekartierung uNB v. 25.06.2025					
Pos.	BayKompV Code	Biotop- und Nutzungstyp	GW	Flaeche [m²]	WP
	B111	Gebüsche / Hecken trocken-warmer Standorte	12	422	5.064
	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	303	3.030
	B212	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen Arten (mittl. Ausprägung)	10	1.914	19.140
	F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung	10	422	4.220
	G215	Mäßig genutztes artenarmes Extensivgrünland	7	9.854	68.978
	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	1.719	15.471
	G223	Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, brachgefallen	10	577	5.770
	G313	Sandmagerrasen	13	1.086	14.118
	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	439	2.634
	S133	Eutrophes Stillgewässer, natürlich oder naturnah	13	96	1.248
	V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	503	1.509
Summe:				17.335	141.182

BILANZ		
	Wertpunkte Bestand:	37.808
	Wertpunkte Planung:	141.182
	Differenz:	+ 103.374

aufgestellt: V-SpA-BsG, 04.07.2025

Damit deckt die externe Ausgleichsmaßnahme (103.374 WP) den nötigen Ausgleichsbedarf der geschützten Biotopflächen (87.687 WP) wertgleich vollumfänglich ab.

Die Ausgleichsfläche für die geschützten Biotopflächen befindet sich auf den Flurstücksnummern 826 (TF), 837/4 (TF), 837/7 (TF), 839 (TF), 840/1 (TF), 840/2 (TF) Gmkg. Sack (TF=Teilfläche der Flurstücksnummer).

Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen die naturnahe Umgestaltung des Herboldshofer Grabens und des Schmalau Grabens sowie die Gestaltung von Offenland mit hoher Standortvielfalt und vereinzelt Gehölzstrukturen. Ziel der Umgestaltung war die Aufwertung der beiden Landgräben auf einer Teilstrecke, sowohl im Sinne des Arten- und Biotopschutzes und der Gewässerökologie, als auch bezüglich des Stadtbildes und der Naherholungseignung. Im Einzelnen sind folgende Ziele zu nennen:

- Anlage eines naturnahen, leicht gewundenen Bachlaufs mit unregelmäßiger Uferlinie und strukturreichem Gewässerbett
- Verbesserung der Gewässerstrukturgüte
- Schaffen von vielfältigen Lebensräumen, insbesondere Feucht- und Gewässerbiotope sowie Sand- bzw. Trockenstandorte in der Aue und an den Gräben
- Erhalt des Offenlandcharakters der Landschaft mit strukturierenden Gehölzbeständen, insbesondere entlang des Herboldshofer Grabens (Ufergehölzstreifen)
- gestalterische Einbindung des Grabensystems und Verbesserung des Landschafts- bzw. Stadtbildes

Der Ausgangszustand (Bestand) sowie der Entwicklungszustand (heutige Situation 2025) sind den Abbildungen 16 und 17 zu entnehmen.

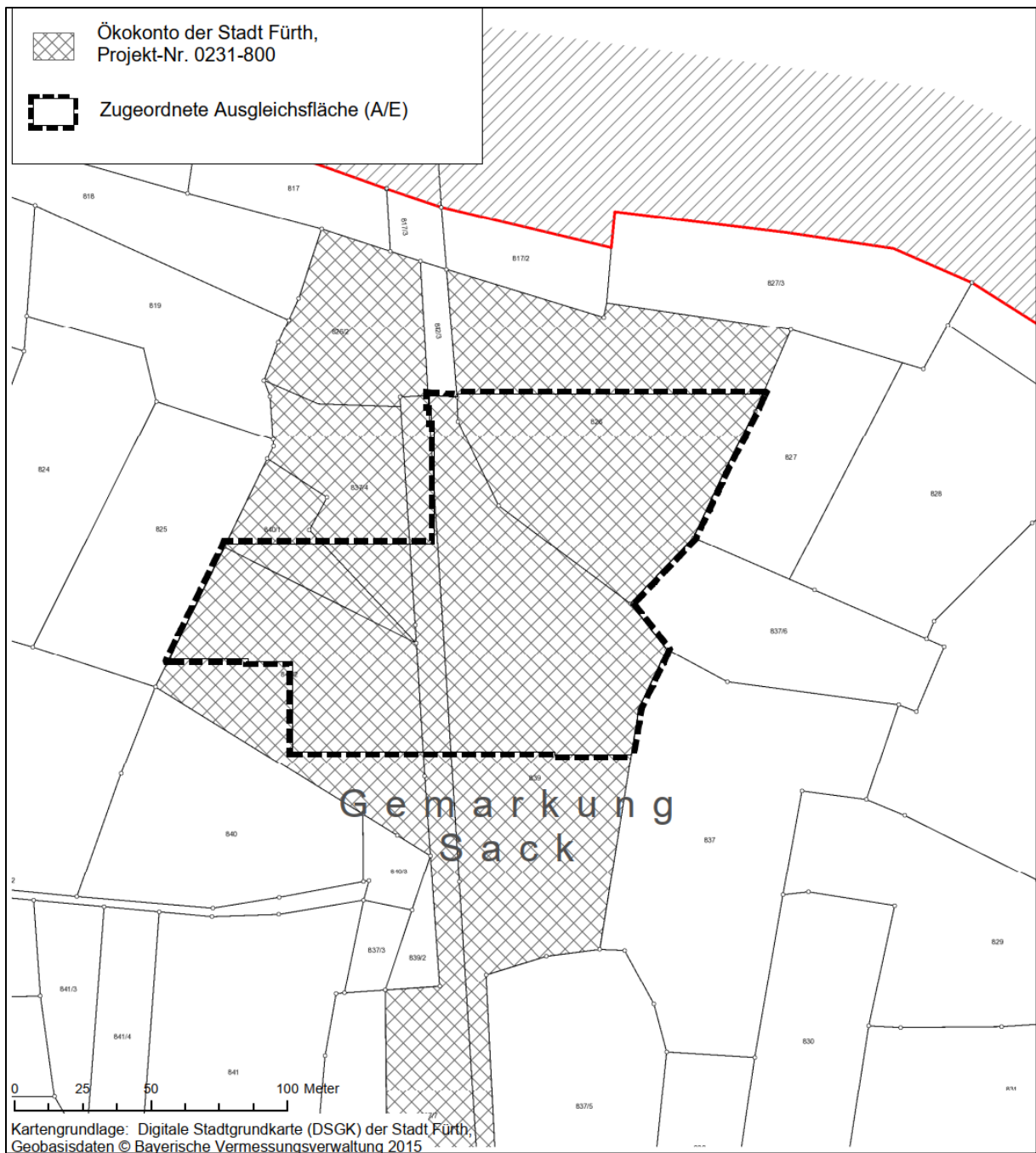


Abbildung 15: Externe Ausgleichsfläche für geschützte Biotope im Ökokonto der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth.



Biotop- und Nutzungstypenkartierung
nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Ausgangszustand (Bestand) im Jahr 2003:

Datengrundlage:
FABION GbR, Renaturierung "Herboldshofer Graben und Schmalau-Graben", Karte 2 Bestand -Biotopstrukturen und Nutzungs- und Geometriedatensätze

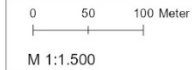
Ökokonto der Stadt Fürth,
Projekt-Nr. 0231-800 "Herboldshofer Landgraben"

Zugeordnete Ausgleichsfläche

Abgegrenzte Biotop- und Nutzungstypen mit Code-Nummer:

Code	Beschreibung
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker
F211	Gräben (temporäre oder dauerhafte Wasserführung), naturnah (mit intensiver Unterhaltung)
V332	Unbefestigter, bewachsener Wirtschaftsweg (Grünweg)

Kartengrundlage:
© 2025 Stadt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Luftbild: FABION 2003



Bebauungsplan Nr. 460a "Golfpark"

Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz
(§ 30 Abs. 4 BNatSchG)

Karte: Bestand

Stadtplanungsamt, den 04.07.2025

Abbildung 16: Ausgangszustand (2003) der externen Ausgleichsflächen, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth.



Biotop- und Nutzungstypenkartierung
nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

Entwicklungszustand im Jahr 2025

Datengrundlage:
Vegetationsaufnahme und Bewertung vom 25.06.2025 durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) bei der Stadt Fürth, mit Geometriedatensatz

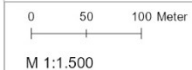
Ökokonto der Stadt Fürth,
Projekt-Nr. 0231-800 "Herboldshofer Landgraben"

Zugeordnete Ausgleichsfläche

Abgegrenzte Biotop- und Nutzungstypen mit Code-Nummer:

Code	Beschreibung
B111	Gebüsche / Hecken trocken-warmer Standorte
B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken
B212	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen Arten (mittl. Ausprägung)
F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung
G215	Mäßig genutztes artenarmes Extensivgrünland
G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
G223	Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, brachgefallen
G313	Sandmagerrasen
K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
S133	Eutrophes Stillgewässer, natürlich oder naturnah
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen

Kartengrundlage:
© 2025 Stadt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Luftbild v. 11.04.2024



Bebauungsplan Nr. 460a "Golfpark"

Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz
(§ 30 Abs. 4 BNatSchG)

Karte: Entwicklung

Stadtplanungsamt, den 04.07.2025

Abbildung 17: Entwicklungszustand (2025) der externen Ausgleichsfläche, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth.

7.12.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen aus der saP werden entsprechend festgesetzt.

CEF 1 Fledermausnistkästen

Aufhängen von 7 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Geltungsbereich, als Kompensation für 2 Spalte und 7 abplatzende Rindenbereiche

Aufhängen von 18 (=6*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Geltungsbereich, als Kompensation für 6 Höhlen.

CEF 2 Vogelnistkästen

Aufhängen von 18 (=6*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Star (mit spezifischen Einfluglöchern, je 9 pro Art) im Geltungsbereich

7.12.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung und die Nutzung von Leuchtmitteln werden keine Vorgaben und Einschränkungen festgesetzt. Dies ist nicht erforderlich, da der heutige Stand der Technik bereits den Schutz von Insekten beachtet und die Leuchtmittel entsprechend konzipiert sind, dass eine Schädigung von Lebewesen verhindert wird.

7.13 Versorgungsanlagen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Geltungsbereich gibt es neben zahlreichen kleineren Trafostationen ein größeres Heizkraftwerk zur Erzeugung von Fernwärme von der Infra Fürth GmbH auf dem Grundstück Fl. Nr. 935/1 im Nordosten des Gebiets. Deren Standorte werden durch die Festsetzung gesichert.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden festgesetzten Flächen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Fernwärmeleitung festgesetzt. Eine Bebauung oder eine andere Nutzung ist nur nach Prüfung und mit Zustimmung der Versorgungsträger Infra GmbH zulässig.

7.14 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Plangebiet liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“. Die Verdachtsfläche wird bei der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz unter der Kenn.-Nr. 100.5 geführt und ist im Kataster nach Art. 3 Abs. 1 BayBodSchG unter Nr. 56301059 eingetragen.

Trotz der durchgeführten Maßnahmen können eventuell verbliebene Belastungen im Boden aufgrund der ehemals militärischen Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da je nach Umfang der Baumaßnahmen mit größerem Bodeneingriff oder je nach geplanter Nutzung der Fläche ggf. weitere Untersuchungen beispielsweise auf den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich werden, wird hiermit bereits darauf hingewiesen. Bei künftigen Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes sollten die Untersuchungen (beispielsweise Baugrunduntersuchung; Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch) bereits mit den Unterlagen für die Baugenehmigung vorgelegt werden, um Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Es wird auf die nachfolgenden Beispielsituationen hingewiesen. Wenn bei einem Vorhaben die Anlage eines Nutzgartens (z. B. Kräutergarten) vorgesehen ist, sind Bodenuntersuchungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze durchzuführen. Dabei ist insbesondere auf mögliche Bodenbelastungen zu achten, die eine Beeinträchtigung der Nutzpflanzenqualität verursachen könnten. Grundsätzlich ist im Geltungsbereich vorrangig die Anlage von Hochbeeten zu empfehlen, um potentielle Bodenrisiken zu minimieren. Bei Bauvorhaben, die beispielsweise eine Kinderspielfläche vorsehen, sind weitere Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeutet, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

7.15 Nachrichtliche Übernahmen

Auf Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene Festsetzungen – hier Bundesnaturschutzgesetz – sowie Denkmäler nach Landesrecht werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB). Dies ist u.a. für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig und kann in diesem Zusammenhang eine Anstoßwirkung entfalten.

7.15.1 Denkmäler

Die vorhandenen Einzelbaudenkmäler werden im Planblatt nachrichtlich übernommen und als Denkmäler markiert. Der vollständige Listentext der im Plangebiet vorhandenen Denkmäler ist unter Kapitel 5.7 Denkmalschutz nachzulesen.

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes am Hochufer des Regnitztales unweit der Zenn- und Farrnbachmündung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes trotz der bisherigen intensiven Bebauung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird hingewiesen:

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.15.2 Landschaftsschutzgebiet

Im Südosten liegt ein kleiner Teil des nach § 26 BNatSchG geschützten Landschaftsschutzgebietes „Talzug Heidestraße“ (ID LSG-00523.05) im Plangebiet. Dieses wird nachrichtlich übernommen.

7.15.3 Geschützter Landschaftsbestandteil

Die in der Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Fürth ausgewiesenen zwei Teilflächen mit der Bezeichnung LBR 11 „Sandmagerrasen auf dem ehemaligen Flugplatz Atzenhof“ im Plangebiet werden als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG nachrichtlich übernommen.

7.16 Hinweise

7.16.1 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen (GWM), die im Zuge der Altlastenuntersuchungen und -sanierungen errichtet wurden. Diese sind – soweit bekannt – im Planblatt dargestellt.

Die Messstellen sind, solange sie erhalten werden bzw. als erhaltenswert bzw. der Erhalt als weiter notwendig eingestuft wird, vor Beschädigungen, Manipulationen und einer Überbauung zu schützen und darüber hinaus ist die Zugänglichkeit (für Kontrollen, eventuelle Wartungen und für den späteren Rückbau) und der gute Zustand jeder Messstelle zu gewährleisten.

Sofern eine Messstelle einem Vorhaben im Wege stehen sollte und ein Rückbau angestrebt wird, ist sicherzustellen, dass vorher mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz einvernehmlich geklärt wird, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Messstelle beseitigt werden kann (ordnungsgemäßer Rückbau, ggf. Errichtung einer adäquaten Ersatzmessstelle).

Der regelwerkkonforme Rückbau einer GWM ist auch dann vorzusehen, wenn der Zweck dieser Messstelle entfällt und die Notwendigkeit des Erhalts dieser GWM nicht länger gesehen wird. Die Rückbaumodalitäten sind in jedem Einzelfall einvernehmlich mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz abzustimmen bzw. ist über dieses Amt eine Rückbaugenehmigung einzuholen.

7.16.2 Nacht-Fluglärmzone des Flughafens Nürnberg

Ein Teilbereich im Norden des Plangebiets liegt innerhalb der Nacht-Fluglärmzone des Flughafens Nürnberg. Da ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, sorgt die Zone für keine Einschränkungen der gewerblichen Nutzung.

7.16.3 Anbauverbotszone zur FÜs 1

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Vacher Straße um eine Kreisstraße handelt. Gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone findet sich in der Festsetzung der Baugrenzen wieder und wird zusätzlich als zeichnerischer Hinweis auf dem Planblatt dargestellt.

7.16.4 Fernwärme

Der Geltungsbereich ist durch die Stadt Fürth als Fernwärmevorranggebiet ausgewiesen. Es gilt die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung im Bereich der ehemaligen Monteith-Kaserne (Alter Flugplatz Atzenhof) der Stadt Fürth.

Die entsprechende Fernwärmeleitung ist bereits vorhanden. Diese liegt teilweise unter öffentlichen Verkehrsflächen, teilweise befindet sie sich bereits auf privaten Grundstücken. Da die konkrete Lage der Fernwärmeleitung nicht festgesetzt werden soll, sondern eine Umlegung der Leitung grundsätzlich möglich ist und lediglich die derzeitige Lage aufgezeigt und auf entsprechende Maßnahmen der Freihaltung hingewiesen wird, wird die Fernwärmeleitung als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Zugänglichkeit der Fernwärmeleitung im Falle einer Wartung oder von Baumaßnahmen sicherzustellen, wird die Leitung inklusive eines beidseitigem Schutzstreifens von je 1,50 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers belastet.

7.16.5 Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“. Die Verdachtsfläche wird bei der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz unter der Kenn.-Nr. 100.5 geführt und ist im Kataster nach Art. 3 Abs. 1 BayBodSchG unter Nr. 56301059 eingetragen. Weitere Ausführungen auch zur Berücksichtigung des Wirkungspfads Boden-Nutzpflanze siehe Kapitel 7.14.

7.16.6 Bodenschutz

Gem. § 4 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen grundsätzlich zu vermeiden und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

7.16.7 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Im gesamten Geltungsbereich ist die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich vorgesehen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“ (siehe Kapitel 7.14) liegen die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht vor.

Eine Versickerung kann nur ausgeführt werden, wenn im Wirkungsbereich der Versickerung keine Verunreinigungen im Untergrund vorliegen, die sich im Falle einer Versickerung nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können. Für Versickerungsanlagen im Plangebiet ist daher grundsätzlich eine Einzelfallprüfung durchzuführen sowie der Nachweis für eine mögliche schadlose Versickerung zu erbringen. Eine Versickerung kann daher nur nach vorheriger Absprache mit der Genehmigungsbehörde eingeplant werden.

Für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Diese ist separat vom Entwässerungsantrag (StEF) unter Vorlage detaillierter Planunterlagen bei der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz – zu beantragen.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Sollte die Voraussetzung für eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG nicht vorliegen oder nicht hergestellt werden können, muss ein Antrag auf Anschluss- und Benutzungsgenehmigung/Entwässerungsgenehmigung bei der Stadtentwässerung Fürth für die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Entwässerungskanal gestellt werden.

Niederschlagswässer von metallgedeckten Flächen sind bei Kupfer-, Zink- oder Bleidächern vor einer Versickerung oder vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehandeln. Empfehlenswert sind daher Metalldächer mit zusätzlicher Beschichtung oder aus anderen, wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl).

7.16.8 Kampfmittel

Es wird gem. Punkt 9.2 der „Bekanntmachung über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel“ des Bayerischen Staatsministeriums des Innern sowie zur Umsetzung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Wahrung der Sicherheit der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) darauf hingewiesen, dass aufgrund der früheren militärischen Nutzung das Vorliegen von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann. Die Beauftragung einer geeigneten Fachfirma mit der Kampfmittelfreigabe durch den verantwortlichen Bauherrn wird dringend für notwendig erachtet.

Es wurden Untersuchungen zum Vorhandensein von Kampfmitteln durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass das Vorliegen von Kampfmitteln im Untergrund auf einigen Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Der Hinweis auf dem Planblatt soll daher zum einen auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln hinweisen und somit der Ermittlungs- und Aufklärungspflicht der Kommune gerecht werden und zum anderen den Bauherren bereits vor etwaigen Planungen darauf hinweisen, dass ggf. im Rahmen des Bauantrags abhängig vom geplanten Vorhaben und den damit verbundenen Bodeneingriffen weitere Untersuchungen nötig sind, damit diese frühzeitig in die Wege geleitet werden.

Nur die Freigabe durch eine Fachfirma, die die zur Kampfmittelbeseitigung erforderliche Fachkunde gemäß § 9 Sprengstoffgesetz (SprengG) oder über Fachpersonal mit entsprechender Befähigung gemäß § 20 SprengG verfügt, sowie die Erlaubnis gemäß § 7 SprengG besitzt, stellt den "Bauherren" und die den bauausführenden Firmen von der Haftungsverantwortung für Gefahren durch Kampfmittel frei.

Weitere Informationen finden Bauherren auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren: <https://www.stmi.bayern.de/a-z/anzeigen/kampfmittelbeseitigung/>

7.16.9 Vogelschlag

Um das Risiko einer Tötung von Vögeln durch Vogelschlag an Fenstern und Glasfassaden zu verringern, wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall abhängig vom Vogelschlagrisiko Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen sind. Für eine gesicherte Risikoeinschätzung im Rahmen der vertiefenden einzelfallbezogenen Prüfung sind neben dem Faktor „Glasflächen“ eine Vielzahl weiterer Faktoren zu berücksichtigen, wie Lichtverhältnisse, Transparenz, Reflexion, Vegetation und Umgebung, die in vielfältigen Wechselwirkungen zueinanderstehen und zu Sondersituationen führen können. Dementsprechend wird auf einen pauschalen Hinweis zur Herstellung von Maßnahmen an jedem Fenster verzichtet, sondern das Erfordernis von Maßnahmen und die Einzelheiten im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Der Hinweis auf dem Planblatt soll auch dazu dienen, bereits im Rahmen der Planungen und des Bauantrags die Aufmerksamkeit auf das Thema Vogelschlag zu lenken, sodass ggf. bereits frühzeitig Kontakt mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz aufgenommen wird.

7.16.10 Grünordnerische Hinweise

Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Die restliche Zeit des Jahres dient als Schutzzeitraum für Brut- und Aufzucht von Jungtieren.

Bei der Gestaltung der privaten Außenanlagen wird empfohlen, nach Möglichkeit eine Teilfläche als Blumen-Kräuter-Rasen anzulegen. Die Anlage von blütenreichen Rasenflächen trägt zur Förderung der Biodiversität bei, verbessert das Mikroklima und schafft Lebensraum für standorttypische Pflanzen und Insekten. Zur Auswahl stehen bei Saatguthändlern verschiedene Saatgutmischungen aus dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“.

8 Verfahrensstand

- 1) Mit Beschluss des Stadtrates vom 10.11.1993 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 460a eingeleitet (1. Beschluss).
- 2) Der Einleitungsbeschluss wurde am 03.12.1993 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 40 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
- 3) Mit Beschluss vom 20.12.2023 hat der Stadtrat beschlossen, die Planungsziele auf den aktuellen Stand zu bringen, den Geltungsbereich anzupassen und das Verfahren fortzuführen (Aktualisierungsbeschluss).
- 4) Der Aktualisierungsbeschluss wurde am 17.01.2024 im Amtsblatt Nr. 01 der Stadt Fürth ortsüblich bekannt gemacht.
- 5) Die Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden frühzeitig in der Zeit vom 21.01. bis zum 20.02.2024 parallel (gem. 4a Abs. 2 BauGB) über die allgemeinen Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.
- 6) Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 460a i. d. F. vom 19.03.2025 einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom 19.03.2025 in seiner Sitzung vom 30.04.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- 7) Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 09 vom 07.05.2025 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- 8) Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) fanden im Zeitraum vom 14.05.2025 bis zum 20.06.2025 (gem. 4a Abs. 2 BauGB) statt.
- 9) Der Stadtrat hat mit Beschluss vom den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 460a i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (3. Beschluss bzw. Satzungsbeschluss).
- 10) Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. der Stadt Fürth vom wurde der Bebauungsplan Nr. 460a i. d. F. vom einschließlich der dazugehörigen Begründung i. d. F. vom gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 10.11.1993 für die ehemalige Monteith-Kaserne die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 460a „Alter Flugplatz Atzenhof“ (Golfpark) beschlossen bzw. eingeleitet. Der Planbereich liegt im Norden der Stadt Fürth, östlich des Main-Donau-Kanals und des Fürther Hafens.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen östlich und südöstlich des Golfplatzes entlang der Flugplatzstraße und wird im Osten von der Vacher Straße begrenzt. Als ehemaliges Kasernengelände (Monteith-Kaserne) stellt dieser Bereich heute eine Konversionsfläche dar.

Im Jahr 2007 fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3. Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Mit dem Aktualisierungsbeschluss vom 20.12.2023 wurde das Verfahren fortgesetzt. Die Öffentlichkeit wurde erneut frühzeitig vom 21.01.2024 bis 20.02.2024 beteiligt. Parallel zur Öffentlichkeit wurden vom 21.01. bis 20.02.2024 die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Titel des Bebauungsplans 460a ist nach heutigem Stand „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße - Golfpark“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 54 ha.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 460a

Mit dem Bebauungsplan Nr. 460a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Konversionsflächen der ehemaligen Monteith-Kaserne geschaffen werden. Hierzu wird der Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 54 ha aufgestellt. Ein Großteil der Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs ist bereits bebaut, neben Gemeinbedarfsflächen finden sich überwiegend gewerbliche Bauflächen. Im Norden des Gebiets handelt es sich in erster Linie um verschiedenste Lückenschlüsse, im südwestlichen Teil des Plangebiets soll Baurecht für gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Die Flächen, ursprünglich im Eigentum des Bundes, wurden im Mai 2023 von der Stadt Fürth übernommen, sollen nun zeitnah als Gewerbeflächen entwickelt und vermarktet werden. Der Wirtschaftsstandort Fürth soll gestärkt werden und durch die Möglichkeit zur Ansiedlung oder Erweiterung von ortsansässigen oder ortsexternen vorrangig kleinen bis mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollen Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Als weiteres Ziel kommt hinzu, die bestehenden Betriebe sowie die Gemeinbedarfsnutzung im Norden (Schule und Kindertagesstätte) und Westen (BRK) zu sichern.

Mit der Planung sollen außerdem die bestehenden Konflikte hinsichtlich der Lärmemissionen gelöst werden. Darüber hinaus soll durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt. Weiterhin sollen für das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung Festsetzungen zu Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen werden.

1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung



Abbildung 18: Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

Großräumig betrachtet befindet sich der Untersuchungsraum in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland“ (D59) (SSYMANK, 1994), in der Einheit „Mittelfränkisches Becken“ (Nr. 113) (MEYNEN u. SCHMITHÜSEN, 1959). Das Mittelfränkische Becken ist durch ein flaches bis hügeliges Relief geprägt, das im Süden und Osten durch das Vorland der Fränkischen Alb eingerahmt wird. Im Osten grenzt die Frankenhöhe, im Norden der Steigerwald und das Itz-Baunach-Hügelland an.

Kleinräumiger betrachtet befindet sich das Plangebiet im Nordwesten der Stadt Fürth, im 10. Statistischen Bezirk Unterfarnbach. Im Westen grenzt die gewerbliche Nutzung am Main-Donau-Kanal an. Zusätzlich bildet der bestehende Golfplatz eine grüne Insel umgeben vom Plangebiet. Östlich des Plangebiets und der Vacher Straße befindet sich eine gemischte, eher kleinteilige Bebauung, dahinter bildet in etwa 400 m Abstand die Regnitz mit ihrer Aue eine grüne Achse, die vorrangig landwirtschaftlich genutzt wird.

Ausgeschlossen aus dem Planungsgebiet wird die von drei Seiten durch den Bebauungsplan umgrenzte Wohnbebauung zwischen Charles-Lindbergh- und Hermann-Köhl-Straße. Im Südosten bildet die über die Hans-Mangold-Straße erschlossene Bebauung die Grenze.

Im Süden und Südwesten endet der Umgriff mit den Anlagen des Reithofs, hinter denen extensive Grünflächen, durch die der Dillergraben verläuft, sowie eine Kleingartenanlage liegen. Ein Teil dessen ist als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

Der Untersuchungsraum umfasst ca. 54 ha und eine geschlossene städtebauliche Struktur ist aufgrund der Historie des ehemaligen Flugplatzes nicht ablesbar. Neben den historischen und denkmalgeschützten Gebäuden, die für gewerbliche Nutzungen umfunktioniert wurden, wurde in den letzten Jahren

insbesondere im Norden zahlreiche zusätzliche gewerbliche Bebauung errichtet. Darüber hinaus sind im Norden eine Schule, ein Kindergarten und ein Sportplatz sowie im Süden das Katastrophenschutz-Zentrum des BRK vorhanden. Ein großer Teil insbesondere im Westen ist jedoch noch unbebaut und liegt seit Abrücken des amerikanischen Militärs und Rückbau zahlreicher Gebäude brach.

Ein bedeutender Flächenanteil des Geltungsbereichs ist dabei als Magerrasen- und Ruderalflur ausgebildet. Diese Flächen weisen teils hohe ökologische Wertigkeiten auf, die sich in der Erfassung als amtlich kartierte Biotope mit und ohne gesetzlichen Schutz widerspiegeln.

Darüber hinaus verfügt der Planungsumgriff über erhebliche Gehölzbestände, die als Eingrünung und Durchgrünung weitestgehend erhalten bleiben.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Innerhalb der Planung sollen vor allem gewerbliche Nutzungen ausgewiesen werden. Die bestehenden Baugebiete für Gemeinbedarf sowie die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz bleiben dabei erhalten.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 54 ha. Im Bestand sind davon bereits ca. 34 ha als Gewerbe, Fläche für den Gemeinbedarf oder für Sportanlagen genutzt.

Auf ca. 12,9 ha soll zukünftig zusätzlich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Die GRZ wird dabei auf 0,8 festgesetzt und folglich ist mit einer Neuversiegelung von ca. 10,3 ha Fläche zu rechnen. Die Zunahme an Versiegelungen deckt sich dabei mit dem B-Plan-Vorentwurf von 2007.

Etwa 10,2 ha verbleiben dabei für öffentliche und private Grünflächen. Weitere 7,5 ha werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ca. 1,6 ha als Flächen für Wald. Ungefähr 5,2 ha werden durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Lage und Größe der Gebiete können dem Bebauungsplan entnommen werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

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

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

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
 - insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
- Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
 - insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
 - sowie
 - BayNatSchG
 - insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile durch die Planung
 - Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
 - insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen -
- BBodSchG
 - insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
 - insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
 - sowie
 - BayWG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht
- BayDSchG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

1.2.2 Natura-2000-Gebiete

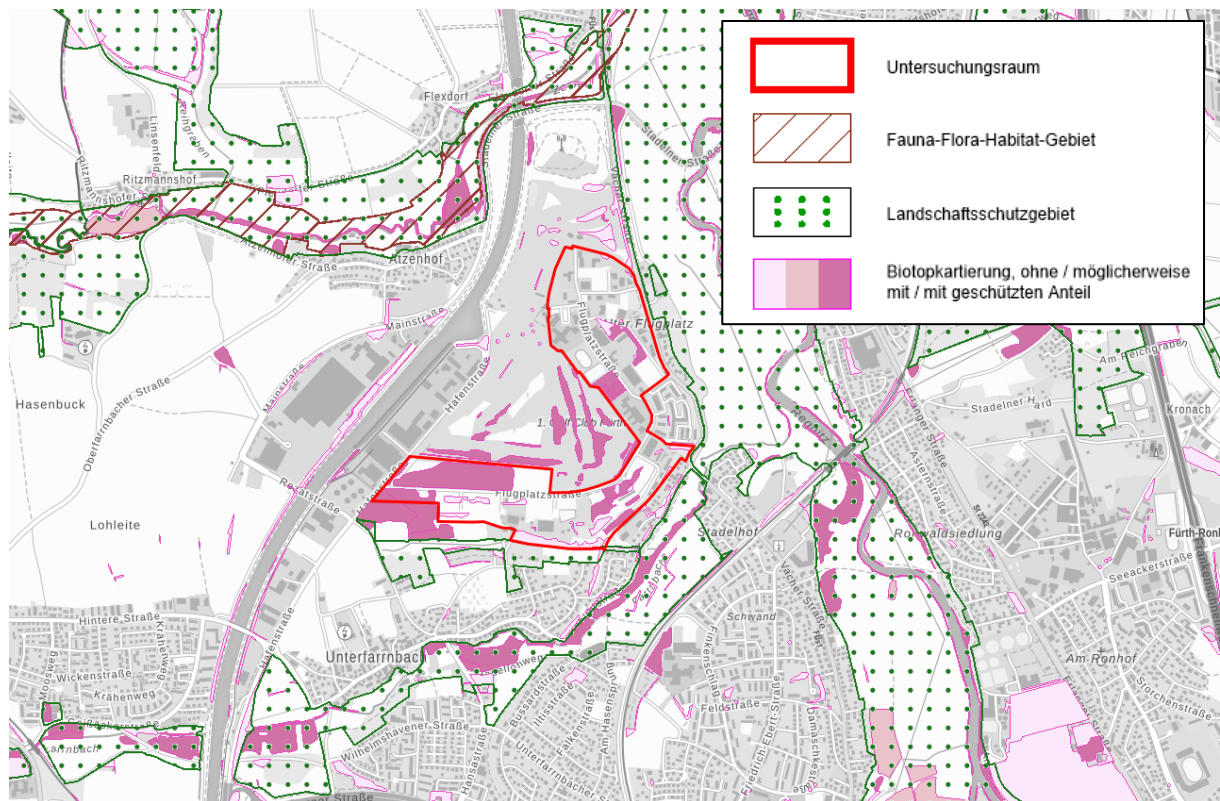


Abbildung 19: Lage des Planungsgebietes (rot umrandet) und Schutzgebiete im Umfeld; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

In ca. 400 m Entfernung (nordwestlich) liegt das **FFH-Gebiet 6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“**, ein bedeutendes Habitat der Grünen Keiljungfer mit Funktion als überregionale Vernetzungsachse.

Bei den Lebensraumtypen und Zielarten handelt es sich um aquatische Ausprägungen und Lebewesen, wodurch eine räumlich-funktionale Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Natura 2000-Gebietes durch die Planung ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.¹

Weitere Natura-2000-Gebiete liegen in Entfernungen von über 3 km und damit außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen. Demnach besteht keine Betroffenheit.

1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Im nahen Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere LSG (Landschaftsschutzgebiete).

- Das LSG-00523.05 „Talzug Heidestraße“ befindet sich im direkten südlichen Anschluss an das Planungsgebiet. Ein kleiner Teilbereich von wenigen m² befindet sich dabei auch innerhalb des Geltungsbereichs. Da sich in diesem Bereich keine Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) (2016): NATURA 2000 Bayern. Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele (<https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=6530-371>) [Zugriff: 17.05.2024]

- Entlang des Farnbachs verläuft südöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung das LSG-00523.11 „Farnbachtal“.
- Östlich der Vacher Straße ist das LSG-00523.01 „Rednitz-, Pegnitz- und Regnitztalsystem“ ausgewiesen.
- Das LSG-00523.04 „Zenntal/Zennwald“ befindet sich nordwestlich des Planungsgebiet und ist dabei zum Großteil auf der anderen Uferseite des Main-Donau-Kanals.

Es gibt eine Vielzahl von amtlich kartierten Biotopen im Untersuchungsgebiet, die in der Anlage „Auf-
listung der amtlich kartierten Biotope im Untersuchungsraum“ detaillierter aufgeführt sind. Darüber
hinaus befinden sich in der näheren Umgebung weitere Biotope, insbesondere auf den Flächen des
Golfclubs sowie auf den landwirtschaftlichen und Auenflächen im Süden und Osten des Planungsge-
biets. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch „*“ **hervorgehoben**.

Im Rahmen der Planung wird in amtlich kartierte Biotope mit und ohne gesetzlichen Schutz im Sinne
des § 30 BNatSchG eingegriffen werden. Gemäß § 30 BNatSchG Abs. 4 kann auf Antrag der Gemeinde
über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Abs. 2 (Verbot der Zerstörung
oder erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen) vor Aufstellung entschieden werden. Ist eine Aus-
nahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Üb-
rigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung
des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.
Die o.g. Befreiung kann gemäß § 67 BNatSchG gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwie-
genden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Bei der nachfolgenden Auflistung handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme der amtlichen
Kartierung aus den Jahren 2010 und 2011. Eine aktualisierte Erfassung der nach § 30 BNatSchG ge-
schützten Flächenanteile ist der Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

- *FUE-1080-001 Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzge-
lände Atzenhof
- *FUE-1080-002 Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzge-
lände Atzenhof
- *FUE-1080-003 Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzge-
lände Atzenhof
- *FUE-1080-004 Sandmagerrasen und Extensiv-Grünland auf dem ehemaligen Flugplatzge-
lände Atzenhof
- FUE-1122-001 Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1122-002 Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1122-003 Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1122-004 Altgrasbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-001 Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-002 Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-003 Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-004 Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1123-005 Parkartige Baumbestände südlich Golfplatz
- FUE-1217-001 Bäume, Hecken und Feldgehölze nordöstlich von Unterfarnbach
- FUE-1218-001 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-002 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-003 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-004 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-006 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes

- FUE-1218-007 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- FUE-1218-008 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-001 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-002 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-004 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- FUE-1219-005 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-006 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-007 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-008 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1218-009 Bäume und Feldgehölze südwestlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-010 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- *FUE-1219-011 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- FUE-1219-012 Brachflächen mit Magerbiotopen südöstlich des Golfplatzes
- FUE-1221-013 Bäume und Baumgruppen auf dem Golfplatz
- FUE-1223-004 Hecken und Feldgehölze auf dem Golfplatz

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets verlaufen mehrere Fließgewässer. Im Süden erstreckt sich entlang des Farnbachs ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das sich bis etwa 100 Meter südöstlich des Planungsgebiets erstreckt. Östlich des Untersuchungsraums mündet der Farnbach in die Regnitz, deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet sich in nördlicher Richtung erstreckt, mit einem Abstand von etwa 70 bis 100 Metern zum Planungsgebiet.

Außerdem wurden mit Verordnung zur Änderung der Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Fürth vom 7. Oktober 2024 zwei Teilflächen mit der Bezeichnung LBR 11 „Sandmagerrasen auf dem ehemaligen Flugplatz Atzenhof“ mit einer Größe von insgesamt 12,2 ha im Plangebiet als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG ausgewiesen. Da sich in diesem Bereich keine Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.



Abbildung 20: Neu ausgewiesene geschützte Landschaftsbestandteile im Planungsgebiet. Quelle: Stadt Fürth, Amtsblatt INFÜ [19]24.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets vorhanden und werden daher durch die Planung nicht beeinflusst.

1.2.4 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

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

Diese Vorgaben sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (einschließlich der am 01.03.2018, 01.01.2020, 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibungen) dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Es sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze definiert:

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Z 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen)

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Z 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung)

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1 Hohe Standortqualität)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot)

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. (G 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1 Wirtschaftsstruktur)

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

1.2.5 Regionalplan Region 7 – Nürnberg

Das Planungsgebiet liegt entsprechend der Darstellungen des Regionalplans 7 im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Fürth selbst wird dabei als Oberzentrum ausgewiesen. Durch die Lage an der Entwicklungsachse des Main-Donau-Kanals, der Fürth zu Nürnberg und Erlangen verbindet ist eine besonders gute Erschließung des hafennahen Gebietes gegeben.

Im Wesentlichen sind nachfolgende umweltbezogene Ziele des REP zu nennen:

Raumstruktur

Schützenswerte Landschaftsteile sollen zu einem räumlichen Verbundsystem entwickelt und Flächen ehemaliger militärischer Einrichtungen für die regionale Entwicklung genutzt werden. Dabei soll die unterschiedliche Belastbarkeit der Teillandschaften berücksichtigt und der Naturhaushalt geschützt werden, z.B. durch ein System von Grün- und Freiflächen.

Siedlungswesen

Das Planungsgebiet erfüllt die Forderung der Entwicklung größerer gewerblicher Siedlungsflächen in zentralen Orten und entlang Entwicklungsachsen mit entsprechender Infrastruktur, wie dem Main-Donau-Kanal.

Wirtschaft

Die regionale Entwicklung im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll durch Sicherung und qualitative Verbesserung bestehender sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze vorangetrieben werden, wobei ein Ausgleich zwischen wirtschaftlichen Interessen und Umweltschutz angestrebt wird.

Die industrielle Vielfalt soll durch die Neuansiedlung verschiedener Branchen gefördert werden. Zusätzlich werden die Erhaltung und Weiterentwicklung der Hauptgeschäftszentren sowie der Land- und Forstwirtschaft in der gesamten Region angestrebt.

Freiraumstruktur

Es soll angestrebt werden, dass Ortsränder und Industrie- sowie Gewerbegebiete das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen. Von besonderer Bedeutung ist der Erhalt und die Entwicklung der Magerrasen und sonstigen Trockenstandorte. Siedlungsbereiche sollen durch die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und Freiflächen, sowie eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen aufgewertet werden.

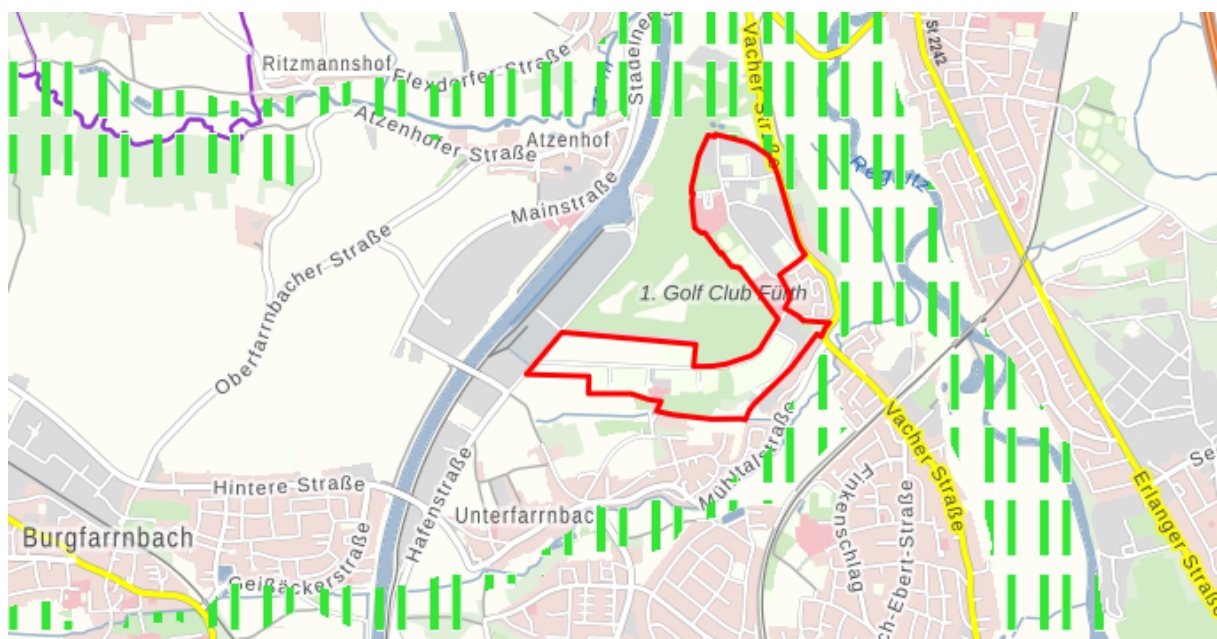


Abbildung 21: Regionaler Grünzug (vertikale, hellgrüne Streifenschraffur) und Planungsgebiet (rot umrandet). Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

Besonders zu beachten sind die Regionalen Grünzüge im Süden, Osten und Norden des Planungsgebietes, die entsprechend den Zielen des LEP zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Verbesserung des Bioklimas festgelegt wurde. Dem Grünzug des Regnitztals wurde darüber hinaus auch die Funktion der Erholungsvorsorge beigemessen.

1.2.6 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

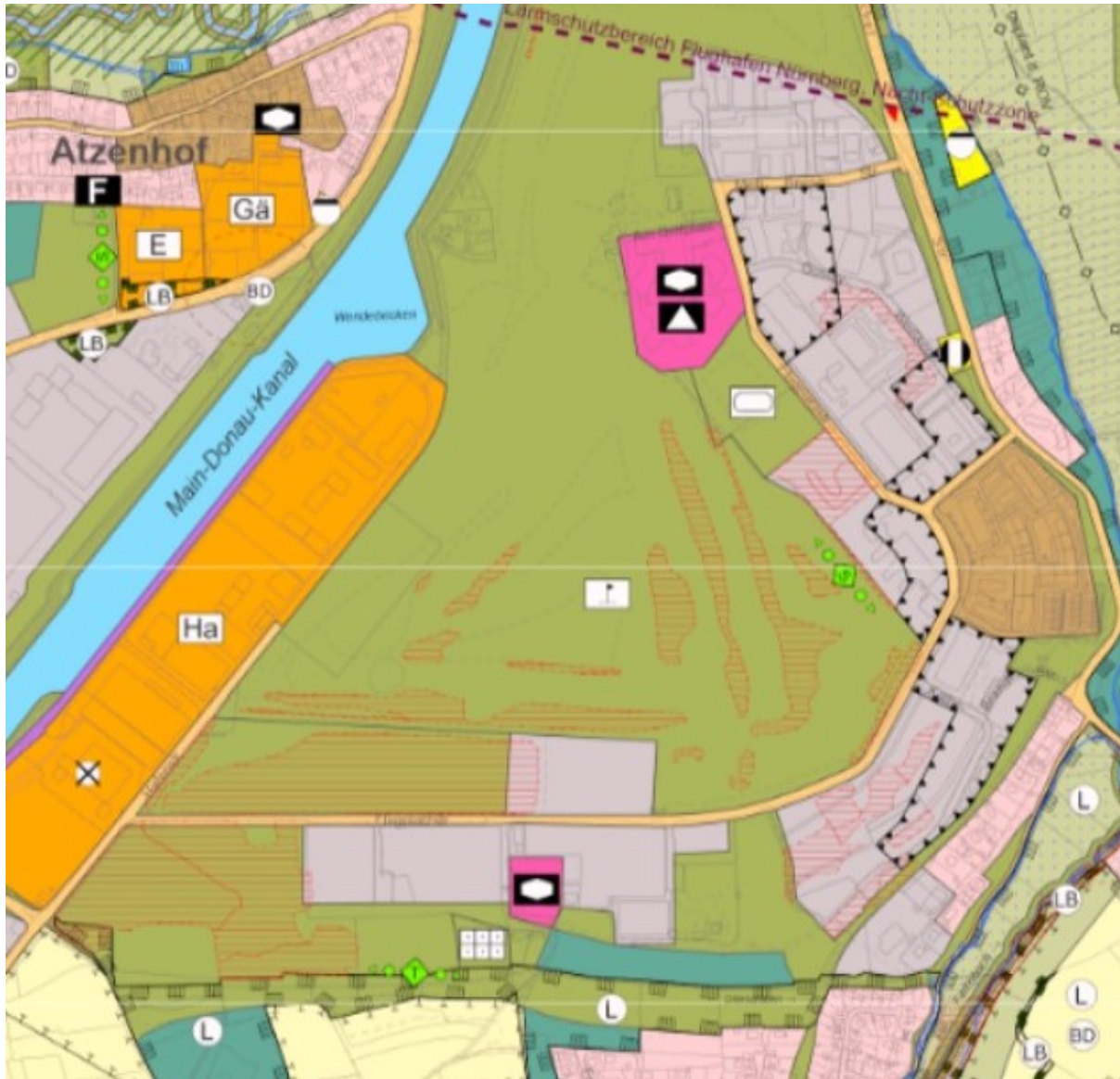


Abbildung 22: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab).

Im Rahmen der am 29.03.2006 wirksam gewordenen Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich differenziert als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren stellt der FNP im Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Grünflächen dar. Außerdem ist im Süden eine Waldfläche dargestellt.

Da der Aufstellungsbeschluss bereits vor 30 Jahren gefasst wurde, und zwischenzeitlich die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgte, wurden die Ziele der Stadt für das Plangebiet bereits in den heutigen FNP aufgenommen. Die vorliegende Planung ist daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 einschließlich

Änderungen und Berichtigungen (Zusammendruck, Stand vom 11.05.2022, redaktionell geändert am 05.06.2024) entwickelt. Eine Änderung des FNP innerhalb des Plangebiets ist daher nicht erforderlich.

1.2.7 Sonstige Fachplanungen

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth (2001) soll die Grundlage für eine naturverträgliche Stadtentwicklung bilden. Der Planungsumgriff wird hier der naturräumlichen Einheit Nr. 113.53 „Stadtgebiet Nürnberg – Fürth“ zugeordnet.

Die Bestandsaufnahme im Planungsumgriff kartiert Magerwiesen und -weiden sowie Trockengebietskomplexe mit Altgrasbestand, Ruderalflur oder innerstädtische Brachflächen.

Bei den Magerrasen (ABSP-Nr. 216) handelt es sich um die größten zusammenhängenden Bestände Fürths, denen eine überregionale Bedeutung beigemessen wird und die als wichtige Lebensräume für seltene Arten wie die Haubenlerche und diverse Heuschreckenarten dargestellt sind.

Außerdem wird Teilen der Gehölzbestände im Osten und Süden des Plangebietes eine lokale Bedeutung als Lebensraum zugeschrieben (ABSP-Nr. 217).

Zu den allgemeinen Zielen des ABSP zählen folgende relevante Inhalte:

- Vorrangiger Erhalt und Entwicklung von Trockenstandorten im Schwerpunktgebiet für Sandstandorte auf den Terrassensanden von Rednitz, Regnitz und Pegnitz,
- Durchführung von Biotoppflegemaßnahmen zur Sicherung wertvoller Magerstandorte, z.B. Entbuschungsmaßnahmen,
- Erhalt und Sicherung besonders wertvoller Lebensräume,
- Erhalt, Optimierung und Verbund von Trockenstandorten.

Spezifisch für das ehemalige Militärgelände Atzenhof (Monteith Barracks) werden folgende Ziele erfasst:

- Erhalt und Sicherung der überregional bedeutsamen Bestände aus großflächigen Magerwiesen und Sandmagerrasen als Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG (vgl. Schutzgebietskarte),
- Erhalt, Pflege und Optimierung der großflächigen Magerrasen und Magerwiesen sowie Entwicklung von Trockenstandorten auf trockenen Böden durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland, vorzugsweise Beweidung,
- Belassen von kurzwüchsigen Brachflächen auch innerhalb des Siedlungsbereichs zum Erhalt und der Förderung des Brutgebietes der Haubenlerche,
- Schaffung von Rohbodenstandorten zur Entwicklung von seltenen Pionierfluren und Sandmagerrasen sowie als Lebensraum seltener Arten wie der Blauflügeligen Ödlandschrecke,
- Verzicht auf bzw. Lenkung der Erholungsnutzung zum Schutz störungsempfindlicher Arten wie der Haubenlerche sowie zur Vermeidung von Nährstoffeinträgen z.B. durch Hundekot,
- Als eines der Schwerpunktgebiete für Trockenstandorte im Stadtgebiet sowie als wichtiger Trittstein im Trockenbiotopverbund sollte auf eine Bebauung dieses Biotopkomplexes verzichtet werden.

Zu weiteren Zielsetzungen im Gebiet der Planung zählen:

- Vorrangiger Erhalt und Entwicklung von Trockenstandorten im Schwerpunktgebiet für Sandstandorte auf den Terrassensanden von Rednitz, Regnitz und Pegnitz,
- Erhalt und Sicherung landesweit und überregional bedeutsamer Flächen sowie von Flächen für den bayernweiten Biotopverbund

- Erhalt, Pflege und Optimierung von Magerrasen, Magerwiesen, Ruderalflächen, Ranken, Ranken, trockenen Komplexlebensräumen und innerstädtischen Brachflächen,
- Durchführung von Biotoppflegemaßnahmen zur Sicherung wertvoller Magerstandorte, z.B. Entbuschungsmaßnahmen,
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Grünanlagen und sonstiger strukturarmer Grünflächen,
- Erhalt strukturreicher Bebauung (inkl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Lagerflächen),
- Ökologische Aufwertung strukturarmer Bebauung (z.B. auch koniferenreiche Gärten),
- Erhalt und Optimierung von Laub- und Mischwäldern, Gebüsch, Feldgehölzen, Hecken und einzelnen Baumbeständen sowie Strukturanreicherung innerhalb der Wälder, z.B. Erhöhung der Umtriebszeiten, Anlage von Kleingewässern, Anreicherung von Totholz, Belassen von Höhlenbäumen,
- Erhalt und Optimierung von Brutgebieten der Haubenlerche durch Belassen von kurzwüchsigen Brachflächen auf trockenen Standorten überwiegend innerhalb von Siedlungsgebieten
- Erhalt, Pflege und Optimierung strukturreicher Kulturlandschaft mit Artvorkommen von Neuntöter, Gartenrotschwanz, Dorngrasmücke oder Wendehals.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen

2.2.1 Schutzgut Fläche

Unbebaute Fläche ist eine begrenzte und zugleich sehr begehrte Ressource. Ziel der Bundesregierung ist es, die Nutzung neuer Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Auch die Bayerische Staatsregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2019) oder etwa 3,0 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Kreisfreien Stadt Fürth beträgt etwa 6.335 ha, davon sind etwa 47,2 % (2.991 ha) Siedlungs- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 1.072 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 538 ha und Verkehrsfläche mit 761 ha (BayLfSt, Statistik kommunal 2022).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 54 ha. Hiervon ist ein großer Teil bereits bebaut, sowohl mit historischen als auch neueren Gebäuden. Das gesamte Gebiet ist durch Verkehrsflächen bereits erschlossen. Weitere Flächenanteile entfallen auf Magerrasen und Ruderalflächen, kleinere und größere Grünanlagen oder Gärten, sowie Gehölzbestände.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine weitere, geordnete Bebauung ermöglicht werden. Dabei wird unumgänglich auch weitere Fläche in Anspruch genommen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt konkretisiert den Begriff: „Flächenverbrauch“ wie folgt: „Die Ressource Boden/Fläche kann (wie Energie oder Wasser) tatsächlich nicht verbraucht werden, sondern diese Ressourcen werden qualitativ degradiert“ (LfU 2015:84). Fläche kann demnach also nur „beansprucht“ werden, so dass hier nicht der „Flächenverbrauch“, sondern die „Flächeninanspruchnahme“ behandelt wird.

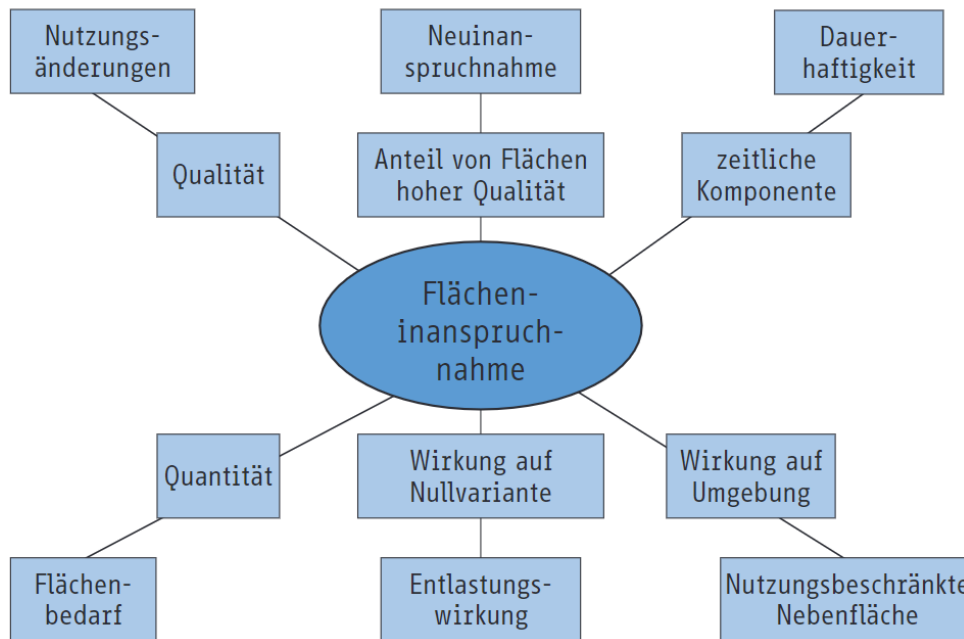


Abbildung 23: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Flächen ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten wie davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als sehr schlecht zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Flächen werden dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Im Zuge der Planung werden keine zusätzlich benötigten nutzungsbeschränkten Nebenflächen vorgesehen.

Entlastungswirkung

Diese Wirkung tritt evtl. ein z.B., wenn durch ein neues Baugebiet, ein anderes entfällt oder wenn durch den Bau einer neuen Straße, eine alte rückgebaut werden kann oder wenn durch die Verlagerung einer Nutzung Abstandsflächen entfallen.

Flächenbedarf

Durch die Ausweisung der Planfläche kommt es zu einer Neuversiegelung im Zuge der Bebauung. Dabei ist ein hoher Versiegelungsgrad geplant. Die Flächeninanspruchnahme hat dabei eine negative Auswirkung auf das Schutzgut.

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung			Neubelastung		
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 24: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021.

Ergebnis

Durch die Betrachtung der sechs Bewertungskriterien ergibt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist in Teilen eingeschränkt zur landschaftsbezogenen Erholung geeignet. Bei der Ortsbegehung konnten die Nutzung für Spaziergänge mit und ohne Hund, Hufspuren (Nutzung als Reitweg) sowie die Nutzung als Modellauto-Fahrstrecke im südlichen Teil des Plangebietes festgestellt werden. Besonders dem Sportplatz im Nordwesten des Plangebietes kann eine hohe Bedeutung zugemessen werden.

Ein Großteil der Fläche im Gebiet ist jedoch bereits im Bestand genutzt und bebaut. Auch bestehen aus der historischen Nutzung Einzäunungen, die einige Flächen unzugänglich machen. Die bestehenden Nutzungen verursachen außerdem Vorbelastungen des Planungsgebietes in Form von Verkehrsemissionen.

Die Umgebung des Plangebiets ist bereits durch den Gewerbelärm des bestehenden Sondergebiets „Hafengebiet“ und den im Südosten unmittelbar angrenzenden Betrieb Mineralölhandel Hans Schmidt GmbH und Co. KG vorbelastet. Zusätzlich bestehen Vorbelastungen durch die Gewerbebetriebe im Bestand innerhalb des Plangebiets. Ein kleiner Teil im Norden des Plangebiets liegt zudem in der Nacht-Schutzzone des Verkehrsflughafens Nürnberg.

Das Plangebiet ist gut an die lokale Infrastruktur angebunden. Mit den Buslinien 171 und 175 ist das Gebiet durch den ÖPNV erschlossen. Außerdem ist die Fläche durch den nördlich gelegenen Radweg entlang der Stadelner Straße an das Radverkehrsnetz angebunden.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Zur detaillierten Ermittlung der bestehenden Lärmsituation bzw. zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzwürdigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurden hierzu zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt (Bericht 16534.3, Immissionsituation für Verkehrsgeräusche, ifb Sorge, 27.02.2025; Bericht 16534.2, Gewerbegeräuschimmissionen, ifb Sorge, 27.02.2025).

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten. Dem Verkehrsgutachten der PB Consult GmbH (2025) ist zu entnehmen, dass ein erheblicher Mehrverkehr, vor allem durch motorisierten Individualverkehr im Zuge der angesetzten Nutzungen zu erwarten ist. Entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen werden vorgesehen.

Die Umsetzung der geplanten verkehrslenkenden Maßnahme wird auch aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht empfohlen (Bericht 16534.3, Immissionsituation für Verkehrsgeräusche, ifb Sorge, 27.02.2025). Sofern die im Prognose-Planfall Variante 2 geplante verkehrslenkende Maßnahme umgesetzt wird, sind aus schallimmissionsschutztechnischer Sicht keine textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen erforderlich. Die Prüfung weitergehender Maßnahmen hat ergeben, dass durch diese keine relevanten Pegelminderungen zu erreichen sind oder das hohe Investitionskosten für den Austausch von Fahrbahnbelägen zu erwarten sind. Textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen sind aus fachtechnischer Sicht nicht erforderlich.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass Orientierungswerte der DIN 18005 an den Immissionsorten teilweise bereits im Prognose-Nullfall überschritten sind. Beurteilungspegel, die über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen und gleichzeitige Pegelerhöhungen in einem Bereich, der als wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV einzustufen ist, treten im Prognose-Planfall mit der geplanten verkehrslenkenden Maßnahme nur noch an einem Immissionsort auf und dies nur noch im Beurteilungszeitraum tags.

Zusätzlich zu den Untersuchungen zum Verkehrslärm wurde ein Gutachten zum gewerblichen Lärm erstellt (Bericht 16534.2, Gewerbegeräuschimmissionen, ifb Sorge, 27.02.2025). Hierzu wurden für die Gewerbeflächen Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Emissionskontingentierung begrenzt dabei den pro Quadratmeter Grundstücksfläche möglichen, maximalen Schallleistungspegel auf ein verträgliches Maß.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass auch bei einer Summenbetrachtung mit den Geräuschen externer Vorbelastungen durch Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches sowie sonstigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die gebietsspezifischen Orientierungswerte des DIN 18005 eingehalten werden.

Auch im Bereich der Charles-Lindbergh-Straße und der Flugplatzstraße, wo sich ein vorrangig zum Wohnen genutztes Gebiet befindet, können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

2.2.3 Schutzgut Pflanzen

Im Planungsgebiet findet sich eine Vielzahl verschiedener Grünstrukturen. Bereiche die bereits heute einer Nutzung als Gewerbe oder Fläche für den Gemeinbedarf aufweisen enthalten vor allem typische

Gartenstrukturelemente wie Stauden, Sträucher, Bäume und Rasenflächen. Teilweise sind Flächen auch als Schottergärten ausgeprägt (NKS-Biototypen: 1.1, 1.2, 2.4, 2.5, 5.3, 5.4, [7.4, 7.5, 7.6,]).

Bestehende Nutzungen durch Sportanlagen sind vor allem durch Intensivrasen mit randlichen Gehölzen geprägt (NKS-Biototypen: 1.1, 2.3, 5.4, 5.5).

Die brachgefallenen Flächen sind durch Ruderalfluren dominiert und bilden teilweise hochwertige Mager- und Halbtrockenrasen aus, die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst worden sind. Zu den erfassten Arten auf den mageren Flächen zählen hierbei u.a. Kleiner Wiesenknopf, Echter Dost, Ginster, gemeine Nachtkerze, Gewöhnlicher Natternkopf, Weicher Storchschnabel, Mittlerer Wegerich und verschiedene Nelken. Übergangsbereiche und stärker ruderalisierte Flächen werden durch Vorkommen von Disteln (Nickende Distel, Gewöhnliche Kratzdistel), Wilde Möhre, Schöllkraut, Purpurrote Taubnessel, Zaunwicke und Robinie geprägt. Begleitend sind in der Regel aufkommende Gehölz und Strauchstrukturen vorhanden (NKS-Biototypen: 1.1, 1.2, 2.3, 2.4, 9.3, 9.4, 9.5, 10.2).

Die Straßenräume sind an vielen Stellen durch Baumpflanzungen begleitet. Besonders wertvoll ist dabei der Bestand im Südwesten des Planungsgebietes, der die Flugplatzstraße begleitet. Die Alleepflanzung ist in diesem Bereich schon älter und weist viele Habitatbäume der Arten Hainbuche, Spitzahorn und Rosskastanie auf. Im restlichen Gebiet handelt es sich bei den Straßenbäumen oft um Linden (NKS-Biototypen: 1.1, 5.6, 5.7).

Die Randbereiche des Geltungsbereichs sind durch großräumige, zusammenhängende Laub- und Nadelgehölzbestände geprägt die von Extensivrasen begleitet werden (dominiert durch Stieleichen und Waldkiefer) (NKS-Biototypen: 2.3, 5.4).

Im Bereich der Nutzung durch den Pferdesport sind verschiedene Flächennutzungen ausgeprägt, teils als Sandflächen teils mit niedrigem Bewuchs, der auf eine intensive Beweidung schließen lässt (NKS-Biototypen: 9.10, [7.4, 7.5, 7.6]).

Insgesamt ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet stark vom Menschen überprägt ist. Auch ist von einer Vorbelastung der Flächen durch die historische und aktuelle Nutzung des Geltungsbereichs auszugehen. Hierzu zählen der Eintrag von Streusalz entlang von Straßen, der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden im Bereich der Sportrasen und die Freizeitnutzung mit Moped, Hund oder Pferd im Bereich der Magerrasen, die zu einer Degradation der Standorte führen kann.

Bei den Magerrasen (ABSP-Nr. 216) handelt es sich um die größten zusammenhängenden Bestände Fürths, denen eine überregionale Bedeutung beigemessen wird und die als wichtige Lebensräume für seltene Arten wie die Haubenlerche und diverse Heuschreckenarten dienen.

Außerdem wird Teilen der Gehölzbestände im Osten und Süden des Plangebietes eine lokale Bedeutung als Lebensraum zugeschrieben (ABSP-Nr. 217).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen gänzlich verloren. Dies betrifft vor allem die bisher brachliegenden Bereiche des ehemaligen Flugplatzes.

Nach der aktuellen Planung betrifft das auch zu einem beträchtlichen Teil Flächen die in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind und teilweise einem gesetzlichen Schutz im Sinne des § 30 BNatSchG unterliegen.

Gemäß § 30 BNatSchG Abs. 4 kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten den Abs. 2 (Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen) vor Aufstellung entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung

gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird. Die o.g. Befreiung kann gemäß § 67 BNatSchG gewährt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Zwei zusammenhängende, große Magerrasenstandorte im Westen des Planungsgebietes werden jedoch als private naturnahe Grünflächen erhalten.

Auf den Erhalt von wertgebenden Einzelbäumen und Baumgruppen wurde bei der Planung Wert gelegt und Strukturen wo möglich zum Erhalt festgesetzt. Dadurch kann ein Großteil der bedeutenden Grünstrukturen im Planungsgebiet erhalten werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem schweren Eingriff in das Schutzgut.

2.2.4 Schutzgut Tiere

Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Daher ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur, wie beispielsweise Füchse, verschiedene Greifvögel, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse, im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Aufgrund der Nähe zu angrenzenden Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen ist auch das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. So konnten bei der Begehung mindestens drei Feldhasenindividuen gesichtet werden, die sichtlich Schwierigkeiten hatten, bestehende Zäune zu überwinden bzw. eingezäunte Bereiche wieder zu verlassen (Flurstück 942/154, 942/155).

Wertgebende Habitate sind vor allem durch Gehölzstrukturen, Magerrasen und Ruderalflächen gegeben.

Das ABSP weist auch darauf hin, dass es sich bei den Magerrasenstandorten um einen bedeutenden Schwerpunktlebensraum für an Trockenstandorte angepasste Heuschreckenarten wie *Blaüflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulea)*, *Kleiner Heidegrashüpfer (Stenobothrus stigmaticus)*, *Verkannter Grashüpfer (Chorthippus mollis)*, *Gefleckte Keulenschrecke (Myrmeleotettix maculatus)* handelt. Zur Erhaltung der Standorte wird gemäß ABSP eine extensive Schafweide benötigt.

Als Wertbestimmende Art wird dabei außerdem die Haubenlerche genannt. Im Rahmen der saP konnte jedoch kein Vorkommen nachgewiesen werden und Teile der bedeutsamen Flächen wurden seit Erstellung des ABSP bereits bebaut.

Zu den durch das Planungsvorhaben betroffenen Tierarten gehören vor allem Fledermäuse und Vogelarten, die an Gehölze gebunden sind.

Auch wenn das Planungsgebiet über potenziell geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen sowie den Nachtkerzenschwärmer verfügt, gelang im Rahmen der saP kein Nachweis von Individuen. Daher wird auch für die umliegenden Gebiete angenommen, dass keine Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden sind.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten, Gewerblicher Nutzung und zur Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen sowie der Gewerbebetriebe kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tierwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der Pflege der Sportrasen beeinträchtigt.

Auch stören Erholungssuchende die Wildtiere in der Umgebung des Gewerbegebietes. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da zusätzlicher Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken.

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation und damit auch Habitatstruktur in den künftig bebauten Bereichen vollständig verloren. Durch Rodung von Gehölzen im Baufeld gehen auch für die vorhandene Avifauna Habitate verloren. Durch die Einhaltung der Rodungszeiten kommt es voraussichtlich zu keiner Schädigung einzelner Individuen.

Durch die Planung wird u.a. die Rodung von sieben Habitatbäumen notwendig, die verschiedene Fledermaus- und Vogelhabitate aufweisen. Entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- sowie CEF-Maßnahmen wurden erarbeitet.

Die Durchgrünung des Gebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch weiterhin geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig vorwiegend Kulturfolger und Ubiquisten auf den Flächen leben werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

2.2.5 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Planungsgebietes ist durch die historische Nutzung stark überprägt. Dennoch sollen zunächst die natürlichen Gegebenheiten (Geologische Einheit und Boden) erläutert werden.

Der Untergrund im Osten des Planungsgebietes besteht aus fluviatilen, wärmzeitlichen Terrassenablagerungen. Das Gestein setzt sich aus Kies und Sand zusammen. Im Westen wurde der Untergrund weit aus früher, in der Trias, durch fluviatile und limnische Bildungsprozesse geprägt. Das Gestein ist fein bis grobkörniger Sandstein mit geröllführenden Tonsteinlagen.



Abbildung 25: Geologische Karte von Bayern 1:500:000 mit Planungsgebiet. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).



Abbildung 26: ÜBK25 mit Planungsgebiet. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

Gemäß ÜBK25 treten im Planungsgebiet vier verschiedene Bodentypen auf.

- 426a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein
- 420a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein
- 22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke
- 72b: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand

Die Bodenfunktionskarte (BFK25) zeigt im größten Teil des Gebietes ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen an. Die vorhandenen Bodentypen übernehmen damit eine wichtige Funktion im Naturhaushalt.

Aufgrund des flachen Reliefs mit meist 0-5° und in wenigen kleinen Bereichen 5-10° Neigung ist nicht mit einer bedeutenden Erosion zu rechnen.

Ausgehend durch die anthropogene Nutzung des Geländes, speziell der Nutzung als Flughafen verschiedener Ausprägung und Militärgelände, ist der Untergrund im Planungsgebiet stark überprägt.

Zunächst ist dabei die in weiten Teilen bereits vollzogene Versiegelung durch teils historische Gebäude, Verkehrsflächen und verschiedene Nutzungen zu nennen. In diesen Bereichen ist die ökologische Bodenfunktion weitestgehend verloren gegangen.

Neben der Verdichtung ist in den aktuell noch unversiegelten Bereichen auch eine Vorbelastung durch Altlasten und Kampfmittel anzunehmen. So stellt auch das ABSP der Stadt Fürth die unversiegelten

Bereiche als „sonstigen anthropogen veränderten Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion“ dar. Auch hier ist die ökologische Bodenfunktion dementsprechend gering.

Nach 1945 wurde im Untersuchungsgebiet zudem Sand abgebaut.²

Zur Erfassung des Zustands des Bodens in Bezug auf Altlasten und Kampfmittel wurden in den vergangenen Jahrzehnten eine Vielzahl von Untersuchungen und Gutachten erstellt. In ihrer Fülle können die Inhalte der Altlastengutachten nicht im Umweltbericht betrachtet werden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“. Die Verdachtsfläche wird bei der Stadt Fürth – Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz unter der Kenn.-Nr. 100.5 geführt und ist im Kataster nach Art. 3 Abs. 1 BayBodSchG unter Nr. 56301059 eingetragen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 460 a befinden sich viele Flächen und Standorte, die auf Grundlage der im Zuge der Konversion durchgeführten Historischen Erhebungen (HE) als sogenannte „Kontaminationsflächen bzw. Standorte“ (KVF bzw. KVS) eingestuft worden sind.

Bereits vor dem Übergang der Flächen in den städtischen Grundbesitz haben zahlreiche Altlastenuntersuchungen (Phase I, Phase IIa, Phase IIb) nach Bundesbodenschutzgesetz durch die BImA stattgefunden. Dies umfasst Historische Recherchen, Orientierende Untersuchungen, Detailuntersuchungen.

Die Untersuchungen und Maßnahmen waren dabei auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgerichtet. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung der Grundstücke wurden keine Bodenuntersuchungen und Maßnahmen im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze durchgeführt. Trotz der durchgeführten Maßnahmen der BImA können eventuell verbliebene Belastungen im Boden nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die meisten KVF bzw. KVS wurden im Nachgang der HE in Abhängigkeit der Ergebnisse der HE und den Ergebnissen der ersten Felduntersuchungen mit unterschiedlicher Intensität und Detailschärfe untersucht und bewertet. Soweit im Zuge der Bewertungen als erforderlich erachtet, wurden Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustauschmaßnahmen, in einem Bereich auch eine Grundwassersanierungsmaßnahme) durchgeführt.

Dort wo möglich bzw. wo ein Sanierungsbedarf gegeben war, wurden die Verunreinigungen weitestgehend beseitigt. Dort wo unter den zum jeweiligen Bearbeitungszeitpunkt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. der Nutzung solcher Flächen keine zwingende Notwendigkeit für Sanierungsmaßnahmen gesehen wurden, wurden Verunreinigungen belassen. Es liegt darüber hinaus in der Natur der Sache, dass auch dort, wo mit großer Sorgfalt Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, nicht immer und in jedem Fall jede Kontaminationsstelle erfasst bzw. erkannt worden ist.

Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Belange des Boden- und des Grundwasserschutzes bei den weiteren Flächenentwicklungen zu beachten und zu berücksichtigen. Dies gilt besonders dort, wo durch Bodeneingriffe (z. B. Aushubmaßnahmen) und Einwirkungen auf den Untergrund (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser) Schadstoffverfrachtungen, Schadstoffverlagerungen und Schadstoffmobilisierungseffekte die Folge sein können.

Bei einem Großteil der noch vorhandenen Kontaminationen auf dem Areal der ehemaligen Monteith-Kaserne handelt es sich um überwiegend polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie BTEX (zusammengefasste Stoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol).

² Institut für Grundwasser und Bodenschutz Lippert & Schmolke GmbH (1997): Monteith-Kaserne, Fürth-Atzenhof. Nachtrag zu Phase I. Luftbilddauswertung.

Daher sollten bei künftigen Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes bereits Untersuchungen (Baugrunduntersuchung; Untersuchung für den Wirkungspfad Boden-Mensch) mit den Unterlagen für die Baugenehmigung vorgelegt werden, um Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Welche Maßnahmen vor diesem Hintergrund notwendig sind, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung des bisherigen Kenntnis- und Wissensstandes festzulegen.

Als weitere Vorbelastung ist auf Teilflächen mit einer Kontaminierung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Zur Ermittlung der Belastung wurden Luftbildauswertungen und Historische Recherchen durchgeführt. Insgesamt konnte Flächen die Kategorie 1 („Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf.“) nach BFR-KMR zugeordnet werden. Die meisten Flächen fallen jedoch in die Kategorie 2 („Auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“) nach BFR-KMR. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der früheren militärischen Nutzung das Vorliegen von Kampfmitteln im Untergrund nicht ausgeschlossen werden kann.

Wesentliche Erkenntnisse der Kampfmitteluntersuchungen sind:

Bei Erdbau- und Bohrarbeiten ist grundsätzlich eine Kampfmittelfreigabe zu erwirken. In Abhängigkeit einer zukünftigen Nutzung ist zu erwägen, die Schwerpunkte möglicher Kampfmittelbelastungen auf Fundmunition zu untersuchen.³

Der Flughafen Fürth (später Monteith Barracks) wurde während des Zweiten Weltkrieges geringfügig bei Luftangriffen auf die Städte Fürth und Nürnberg (durch Fehlabbwürfe) oder gezielten Angriff getroffen.^{4,5}

Für die untersuchten Teilflächen B und E hat sich ein Kampfmittelverdacht in weiten Teilen nicht bestätigt. Lediglich für die Deckungslöcher, Deckungsgräben und das Wasserbecken ist eine Zuteilung zur Kategorie 2 (AH-KMR Arbeitshilfe Kampfmittelräumung) zutreffend. Grund hierfür ist die Vermutung der unsystematischen Munitionsentsorgung (Vergrabung von Waffen, Waffenteilen und Munition), Hinweise auf Luftangriffe liegen nicht vor.⁶

³ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (1998): Bombardierungen und Munitionsbelastung im Bereich des ehemaligen Flughafens Fürth (später Monteith-Barracks).

⁴ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (1998): Bombardierungen und Munitionsbelastung im Bereich des ehemaligen Flughafens Fürth (später Monteith-Barracks).

⁵ Oberfinanzdirektion Niedersachsen (Nachricht vom 28.04.2017): BL253d. WE133340 ehem. Monteith Barracks, Stellungnahme zum Kampfmittelverdacht hier: Teilflächen B und E.

⁶ Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2018): Luftbildauswertung für Liegenschaften des Bundes. Ehemalige Monteith-Kaserne Fürth, Teilflächen B und E.

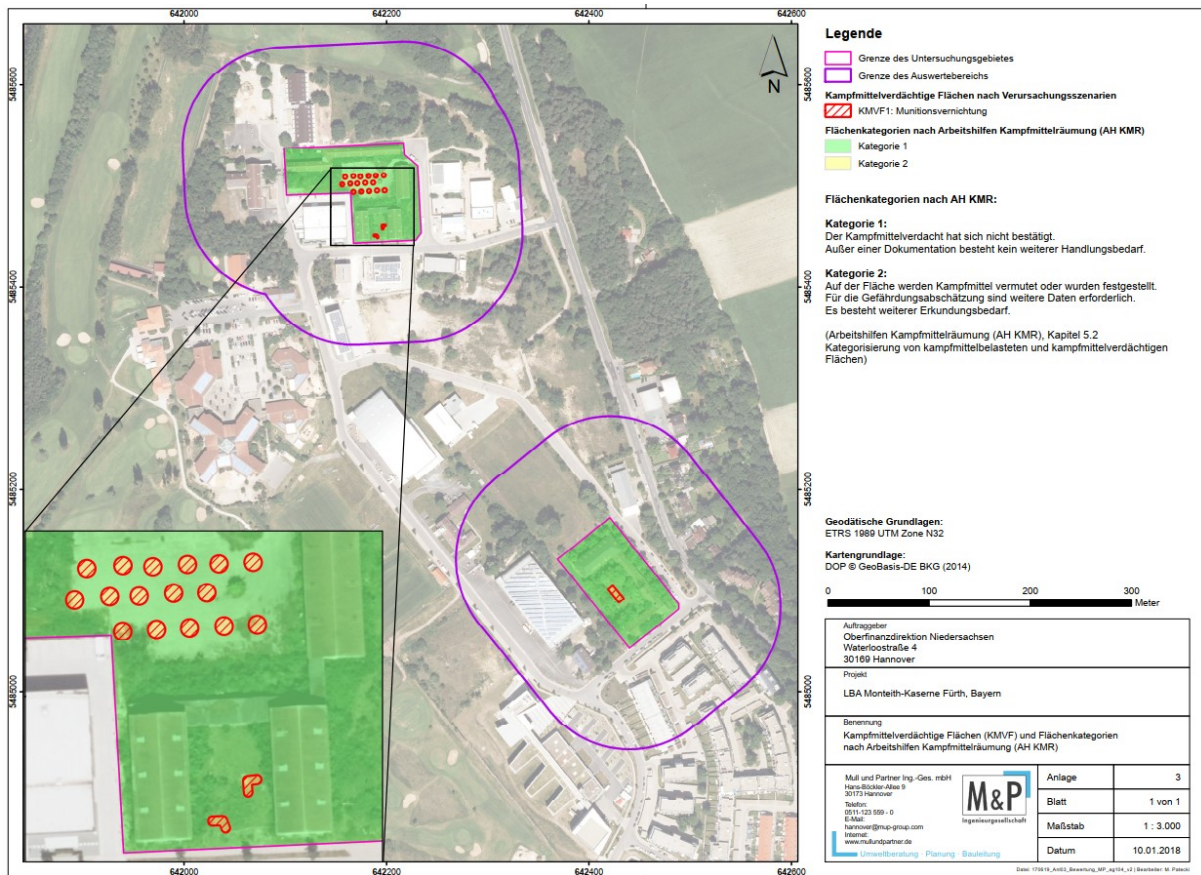


Abbildung 27: Kampfmittelauswertung der Teilflächen B und E. Mull und Partner Ingenieursgesellschaft mbH (2018)⁶

Weitere Untersuchungen betrachteten die Bereiche

- WE 133340: Fl. Nr. 150/2, 150/6, 150/5, 150/4, 942/2, 942/90, 942/89, 942/100;
- WE 146470: Fl. Nr. 150.

Der Kampfmittelverdacht hat sich für das hier betrachtete Erkundungsgebiet „WE 133340, 146470: Fürth, ehem. Monteith Barracks“ durch die Luftbildauswertung für das Szenario Luftangriffe bestätigt und wird deshalb in die Kategorie 2 nach AH-KMR eingestuft.⁷

⁷ Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften (2022): Durchführung einer Phase A für Liegenschaften des Bundes. Ehem. Monteith Barracks, Fürth. WE (BImA) 133340 / 146470.

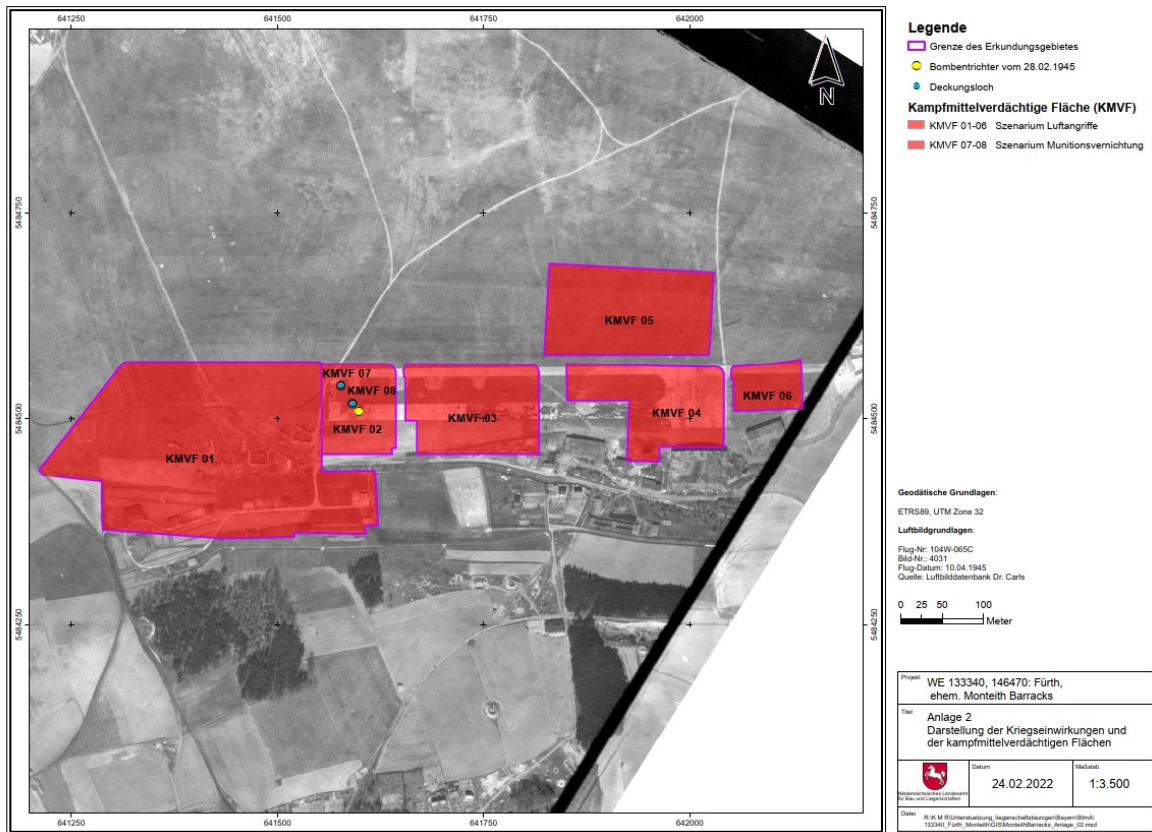


Abbildung 28: Kampfmittelverdächtige Flächen (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften, 2022).⁷

Eine weitere Untersuchung des SO-Bereichs der WE 133340 stellt keine Hinweise, die einen Kampfmittelverdacht durch Luftangriffe oder Bodenkämpfe auf der Teilfläche begründen, fest.

Lediglich im Bereich der drei luftbildsichtig erkennbaren Mannlöcher besteht ein Kampfmittelverdacht durch Vergrabung von Waffen / Munition im Zuge der Aufgabe des Flugplatzes und/oder der Verfüllung der Hohlformen durch die US-Amerikaner nach der Einnahme. Die drei Mannlöcher fallen in die Kategorie 2 nach BFR-KMR, d.h. auf der Fläche werden Kampfmittel vermutet.

Sollten in diesem Bereich (± 5 m) Bodeneingriffe geplant sein, wird eine baubegleitende Kampfmittelräumung empfohlen.



Abbildung 29: Orthophotos zur Lage der drei Mannlöcher. Links 1945, rechts 2019. (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften, 2019).

⁸ Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften (Nachricht vom 22.08.2019): BL 1543. WE133340 ehem. Monteith Barracks, Fürth. Hier: SO-Bereich.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter oder Pflanzen- und Tierlebensraum für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Der Versiegelungsgrad ist als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige und historische Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Unter Berücksichtigung des Ansiedlungsdrucks und der mit einer Bebauung einhergehenden möglichen Dekontaminierung des Bodens erscheint die in Aussicht genommene Festsetzung von Bauflächen im Hinblick auf die Bodenfunktion vertretbar. Aufgrund der Altlastenproblematik ergeben sich durch eine Sanierung voraussichtlich sogar Verbesserungen.

Wenn bei einem Vorhaben die Anlage eines Nutzgartens (z. B. Kräutergarten) vorgesehen ist, sind Bodenuntersuchungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze durchzuführen. Grundsätzlich ist im Geltungsbereich vorrangig die Anlage von Hochbeeten zu empfehlen. Vergleichbar verhält es sich bei Bauvorhaben, die beispielsweise eine Kinderspielfläche vorsehen. Hierbei sind weitere Bodenuntersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

2.2.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es nur ein künstlich angelegtes, kleines Stillgewässer als Retentionsbecken im Garten eines gewerblichen Betriebs (ca. 100 m²).

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere, stark verschiedene Fließgewässer, der Main-Donau-Kanal, der Farrnbach, die Regnitz sowie der Dillergraben sind dabei zu nennen. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht vorhanden. Im Süden verläuft entlang des Farrnbachs ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das an seiner nächsten Entfernung im Südosten ca. 100 m vom Planungsgebiet entfernt ist. Östlich des Planungsgebietes mündet der Farrnbach in die Regnitz, deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet Richtung Norden verläuft. Der Abstand beträgt zwischen 70 - 100 m zum Untersuchungsraum.



Abbildung 30: Wassersensible Bereiche (braun) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau kariert) mit Planungsgebiet, ohne Maßstab (BayernAtlas, 2024).

Innerhalb des Planungsgebietes sind mehrere Flächen als wassersensible Bereiche kartiert. Dort kann sich der Einfluss des Wassers auf die Nutzungen auswirken. Im Süden kann es entlang des Dillergrabens zu Überschwemmungen kommen, im Osten kann zeitweise Grundwasser in den Gleyböden durch kapillare Effekte aufsteigen (Bodentyp 72b, vgl. Kapitel 2.2.5). Zum Grundwasserflurabstand liegen keine detaillierten Informationen vor.

Im ABSP der Stadt Fürth wird das Kontaminationsrisiko im Bereich des Bodentyps 22d (Vgl. Kapitel 2.2.5), als ‚hoch‘ im Rest des Planungsgebiets als ‚mittel‘ eingestuft. Als Fließrichtung des Grundwassers ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes Nordost, Richtung Regnitz, kartiert.

Wie bereits im vorigen Kapitel angemerkt zeigt die Bodenfunktionskarte (BFK25) im größten Teil des Gebietes ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen an.

Das Relief ist insgesamt nicht besonders bewegt. Insgesamt fällt der Nördliche Teil des Planungsgebietes leicht nach Nordosten, der südliche Teil (ca. ab unterhalb des Fraunhofer Entwicklungszentrums) nach Südost ab. Für anfallenden Oberflächenabfluss ist daher anzunehmen, dass sowohl in den Dillergraben (Südosten) als auch direkt in die Regnitz (Nordosten) entwässert wird.

Übliche Vorbelastungen des Schutzguts bestehen durch die weitgehende Versiegelung im Gebiet sowie die mit der Nutzung einhergehenden typischen Auswirkungen durch z.B. Streusalz, Düngemittel oder Pestizide.

In Folge der historischen Nutzung weist das Grundwasser im Geltungsbereich soweit bekannt an einigen Stellen Beaufschlagungen mit umweltrelevanten Stoffen (wie z. B. mit PAK und PFAS) auf. Soweit abgeklärt, liegen diese stofflichen Beaufschlagungen jedoch in keinen Größenordnungen vor, aus denen sich die Notwendigkeit für anlasslose Maßnahmen zur Sanierung des Grundwassers ableiten

lassen würden. Ob und inwieweit über die bekannten Stellen der grundwassererfüllte Horizont zusätzliche Verunreinigungssspots aufweist, kann nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die wasserrechtlich genehmigten Gebiete im Umgriff des Bebauungsplans sind bereits abwassertechnisch erschlossen. Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes (Flugplatzstraße, Hans-Mangold-Straße, Käthe-Brand-Straße, Hermann-Köhl-Straße) sind Schmutz- und Regenwasserkanäle (Trennsystem) vorhanden. Im nördlichen Bereich (ab Charles-Lindbergh-Straße) sind Mischwasserkanäle vorhanden (Mischsystem).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet liegt stellenweise außerhalb des wasserrechtlich genehmigten Einzugsgebietes der öffentlichen Entwässerungsanlage der Stadt Fürth. Dies betrifft Bereiche, die nicht als Gewerbeflächen festgesetzt werden, wie Grünflächen.

Die zugrunde liegenden Berechnungen für den Kanalbau basieren auf dem B-Plan-Vorentwurf von 2007, welcher einen Versiegelungsgrad von ca. 80 % annahm. Infolgedessen wurden die Kanäle entsprechend dimensioniert, um auch das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aufnehmen zu können.

Da keine Vergrößerung des Einzugsgebietes durch zusätzliche Gewerbeflächen geplant ist, kann nach Bestätigung von StEF angenommen werden, dass eine Erschließung des Geltungsbereichs auch dann gegeben ist, wenn eine ordnungsgemäße, ortsnahe Versickerung aufgrund der Altlasten nicht möglich ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasser- oder Mischwasserkanal erfolgt nur, wenn eine Versickerung nicht ordnungsgemäß möglich ist.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2 wird daher zunächst eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Hierzu wird in der Entwässerungskonzeption des Baugebietes die Rückhaltung und Versickerung in ausreichendem Maße vorgesehen. Neben Gründächern können auch zum Erhalt festgesetzte Grünstrukturen dazu beitragen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“ (Kenn-Nr. 100.5) liegen die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) jedoch nicht vor.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in den Untergrund ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG erforderlich. Einzelheiten werden in den Baugenehmigungsverfahren überprüft und festgelegt. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht über verunreinigte Böden zur Versickerung kommt, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickert oder sie unterspült. Sollte sich im Rahmen eines Wasserrechtlichen Verfahrens im Genehmigungsverfahren herausstellen, dass aufgrund von Altlasten eine Versickerung nicht möglich ist, ist gewährleistet, dass der Kanal entsprechende Wassermengen aufnehmen könnte.

Die aufgrund des Altlastenverdachts u. U. gegebene Grundwassergefährdung kann sich durch die mit einer Bebauung ergebenden Dekontaminierung, die Bodenversiegelung oder ggf. eines veranlassten Bodenaustauschs nachhaltig verringern.

Die Planung führt zu starken Eingriffen in das Schutzgut.

2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahr 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Die Region gehört zum Übergangsbereich zwischen maritimem Klima, welches sich durch milde Winter, kühle Sommer und höhere Luftfeuchtigkeit auszeichnet und kontinentalem Klima, welches durch kalte Winter, warme Sommer und eine geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert wird.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Grenzgebiet der Klimaregion Donau. Im Vergleich zu anderen Regionen Bayerns ist diese Region trocken/warm und überdurchschnittlich stark von der Erwärmung durch die Klimakatastrophe betroffen. Innerhalb der Region sind vermehrt die tieferliegenden Flusstäler und damit insbesondere auch Fürth besonders warm.

Das spezielle Stadtklima ist durch die Wechselwirkung mit der Bebauung und deren Auswirkungen (einschließlich Abwärme und Emission von luftverunreinigenden Stoffen) modifiziert. Maßgeblich für klimatische Unterschiede im Raum Fürth ist der Einfluss der Topografie und der unterschiedlichen Flächennutzungen.

Die Schutzgutkarte Klima / Luft des Bayerischen Landesamts für Umwelt stellt den Geltungsbereich (in seinen unversiegelten Flächen) als regional bedeutsame Fläche für die kaltlufthaushaltlichen Funktionen dar (hellblaue Einfärbung). Mehrere Luftbahnen, deren Luftpakete weiter in den Stadtbereich Fürths und auch Nürnbergs fließen, durchqueren das Planungsgebiet (siehe Abbildung 29).

Auch die Planungshinweiskarte des LfU beurteilt die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Klima und Luft. Der südliche Teil des Planungsgebietes wird als zugehörig zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem ausgewiesen. Für den Norden des Planungsgebietes wird bereits unter Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation angenommen.

Den südlicheren Grünflächen wird eine hohe Bedeutung als nächtlicher Ausgleichsraum für die Entlastung von belasteten Wirkräumen (Wohnbebauung südlich und östlich des Geltungsbereichs sowie Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereichs) beigemessen.

Das Plangebiet grenzt östlich an das bebaute Hafengebiet an. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Hafengebiet, der damit verbundenen Andienung des Hafengebietes über die Hafestraße und der über die Flugplatzstraße vorhandenen Erschließung des Gewerbegebietes ist schon jetzt durch die betrieblichen- sowie die vorhandenen Verkehrsemissionen eine gewisse Schadstoffbelastung der Luft gegeben.

Auch die bereits bestehende gewerbliche - und Freizeitnutzung des Plangebiets verursacht Verkehrsemissionen, welche eine Vorbelastung darstellen. Der nördlichere Teil des Plangebietes ist dabei deutlich stärker versiegelt und genutzt als die südwestlichen Bereiche.

Das Schutzgut Luft ist gleichermaßen für die Gesundheit des Menschen, für Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter (durch Luftverunreinigungen) bedeutend. Die Bedeutung des Planungsgebietes ist lokal differenziert und kann in Summe als mittel betrachtet werden.

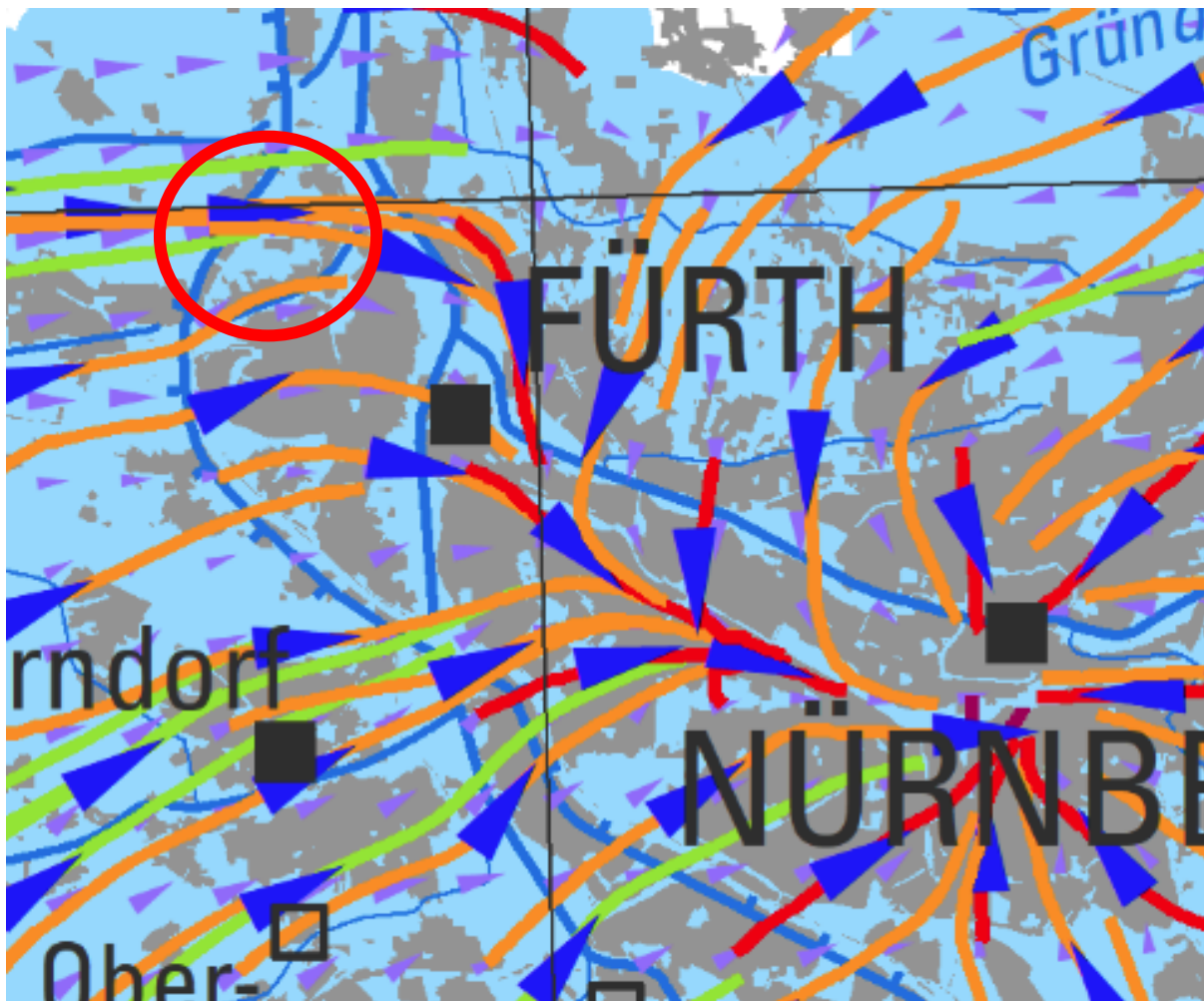


Abbildung 31: Schutzgutkarte Klima / Luft 1:500.000 mit Geltungsbereich (rot umrandet). Regionalwindssysteme (LfU, 2022).

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, zu einer verminderten Abkühlung durch Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine Vegetationsbedeckung. Damit wird das Mikroklima verändert.

Während der Bauarbeiten ist zudem mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Durch den Erhalt von Grünstrukturen in Form von Einzel- und Feldgehölzen sowie den Erhalt von öffentlichen Grünflächen besonders im Süden des Planungsgebiets können die Auswirkungen auf das Schutzgut abgemildert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

2.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 300 m ü NHN und ist überwiegend eben. Nach Norden, wie auch nach Süden und Osten fällt das Gelände etwas ab. Insbesondere die derzeit unbebaute Fläche zwischen der Flugplatzstraße und der Hans-Mangold-Straße weist ein Gefälle auf. Die Vacher Straße im Osten liegt ebenfalls etwas tiefer als das Plangebiet, sodass eine Böschungskante zum Plangebiet vorhanden ist. Der Tiefpunkt des Plangebiets ist im Bereich des Dillergrabens.

Das Erscheinungsbild ist durch die historische und aktuelle Nutzung deutlich differenziert. Prägend sind vor allem die Bestandsgebäude die teilweise historisch aus der Zeit der Nutzung als Flugplatz stammen, sowie die vielen Brachflächen.

Der nördlichere Bereich der Planung ist durch gewerbliche Nutzung, das Areal des Schulförderzentrums sowie der Kindertagesstätte, Sportanlagen und dazwischenliegende Brachen geprägt.

Der Süden des Planungsgebietes ist durch eine Alleepflanzung, dahinter liegende Magerwiesen / Freiflächen und die Reitsportanlage geprägt. Eine linienhaft zwischen Golfplatz im Norden und Planungsgebiet im Süden verlaufende Solaranlage belastet das Landschaftsbild technisch. Eine an die Solaranlage angrenzende Brachfläche ist durch eine massive Zaunanlage abgetrennt.

Im Südosten sind die Hans-Mangold-Straße sowie die Käthe-Brand-Straße durch die einseitige gewerbliche Nutzung, sowie eine gegenüberliegende große Brachfläche geprägt. Landschaftlich wertvollere Bereiche liegen im Planungsgebiet vor allem im Südwesten.

Weitere wertgebende Strukturen sind die vielen Gehölzstrukturen, z.B. Laubbaumstreifen entlang der Vacher Straße, an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze; oder lichte Nadelbaumbestände auf nördlichen Brachflächen.

Der restliche Geltungsbereich stellt sich als Brachfläche dar, die durch massive Zaunanlagen aus der Zeit der militärischen Nutzung unterteilt sind.

Im Umfeld befindet sich im angrenzenden Hafengebiet eine massive gewerbliche Bebauung mit dominanten Silogebäude und einer hohen Tankanlage sowie ein 18-Loch-Golfplatz mit entsprechenden Gehölzstrukturen.

Der anderenorts landschaftsprägende Main-Donau-Kanal tritt im Geltungsbereich durch die angrenzenden Gewerbebauten nicht in Erscheinung.

Dem Planungsgebiet wird eine eher geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft beigemessen.

Durch die geplante Bebauung wird der derzeit städtebaulich ungeordnete Gebäudebestand ergänzt und dadurch das Gesamtgebiet einer durchgängigen städtebaulichen Struktur zugeführt. Die landschaftlich wertvolleren Bereiche in Form der Magerrasenflächen mit Alleepflanzung im Südwesten des Planungsgebietes werden im Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesen und werden im heutigen Zustand erhalten.

Durch grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen wird zudem sichergestellt, dass das Gewerbegebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer

wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Das Planungsgebiet stellt eine Teilfläche des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof dar. Auf Grund der historischen Vergangenheit des ehemaligen Flugplatzes, der in seiner Entwicklung sowohl einer zivilen als auch militärischen Nutzung unterlag, wurden die großen ehemaligen Flugzeughallen (Geb. Nr. 252, 257, 259, 261), das Abfertigungsgebäude (Geb. Nr. 254), der Tower (Geb. Nr. 260), das Feuerwehrhaus (Geb. Nr. 258) und das Gebäude Nr. 279 sowie 280 unter Denkmalschutz gestellt. Zusätzlich befindet sich ein denkmalgeschützter ehemaliger Funkbunker im östlichen Teil des Geltungsbereichs.

Es befinden sich keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes.



Abbildung 32: Baudenkmäler des ehemaligen Flugplatz Atzenhof im Planungsgebiet und Umgebung (Magenta Schraffur). Veränderter Auszug aus dem BayernAtlas, 2024.

Landwirtschaftliche Belange werden betroffen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Grundstücke Flst.-Nr. 996, 942/100 und 150. Diese Flächen werden durch einen ortsansässigen Schäfer als Sommerweide für die Schafherde genutzt. Diese Nutzungsart ist extensiv. Darüber hinaus wird die Bewirtschaftung durch den Schäfer über das Vertragsnaturschutzprogramm der Stadt Fürth gefördert.

Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind nach Angaben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim (AELF-FU) durch die o. g. Planung nicht betroffen.

Die Flächen weisen voraussichtlich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

Nachdem die genannten denkmalgeschützten Gebäude erhalten werden und durch eine in Höhe und Proportion angepasste Bebauung ergänzt werden sollen, gehen vom Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen und Verschlechterungen für die Baudenkmäler aus.

Auch die landwirtschaftlichen Belange werden durch die Planung nicht eingeschränkt.

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

Als mögliche Wechselwirkungen ist zu betrachten, dass insbesondere hinsichtlich der bestehenden Bodenbelastung durch Altlasten oder ggf. Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg durch die vorgesehene bauliche Nutzung des Geländes neben den damit verbundenen Eingriffen auch deutliche Verbesserungen hinsichtlich einzelner betroffener Schutzgüter erwartet werden können.

2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die vorliegende Planung nicht umgesetzt wird, ist die Fortführung der aktuellen am wahrscheinlichsten. Die anthropogen genutzten Flächen würden sich in Ihrer Gestalt nicht im besonderen Maße zum aktuellen Bestand verändern.

Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Flugplatzes würden sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener Wald entwickeln. Die Flächen würden sich in Abhängigkeit von den Einflüssen aus der Umgebung, wie beispielsweise Dünger- und Pestizideinträge von benachbarten Äckern, zu extensiven Biotopen entwickeln, die Lebens- und Rückzugsräume für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten darstellen würden. Entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines „Drahtschmielen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Buchenwald“ im westlichen Bereich des Geltungsbereichs sowie eines „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwaldes“ (F2a) im Osten des Gebiets wahrscheinlich.

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die Gewerbeflächen ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des

Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

2.3.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden Gebiet werden ehemals militärisch genutzte Bereiche durch Konversion wieder nutzbar gemacht. Vormalig bereits genutzte und bebaute Flächen können reaktiviert werden, sodass große Eingriffe durch Bauen auf der „grünen Wiese“ oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden. Derartige alternative Standorte würden zu einem großen Flächenverbrauch im land- und forstwirtschaftlichen Außenbereich führen.

Der Standort stellt durch seine Lage im Bereich bestehender und früherer Nutzungen eine sinnvolle Möglichkeit zur Umsetzung der Planungsziele dar. Auf der Fläche bestehen Vorbelastungen, die Reaktivierung der Brache ist einer Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen naturschutzfachlich vorzuziehen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die Gewerbeflächen ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

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

Im Folgenden wird der Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des aktuellen Planstands dargelegt. Die Vorkehrungen dienen auch dazu, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

2.4.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freihalten wertvoller Magerrasenflächen im Westen des Geltungsbereichs ▪ Verdichtete und somit flächensparende Bauweise im restlichen Gebiet
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Einzelgehölze und zusammenhängender Feldgehölzbestände ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. (§ 39 BNatSchG) ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ hoher Anteil hochwertiger Grünflächen und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen ▪ Mögliche Bodensanierungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung zu Dachbegrünung zur Retention von Niederschlag
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen, Fassaden- und Dachbegrünung als Frischluftproduzenten ▪ Herstellung heller Oberflächen zur Minimierung von Wärmeinseleffekten/ zur Verbesserung des Mikroklimas
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebiete ▪ Erhalt wertgebender Freiflächen und Gehölzstrukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG) ▪ Erhalt landwirtschaftlicher Nutzung als extensive Schafweide
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen ▪ Herstellung heller Oberflächen zur Minimierung von Wärmeinseleffekten/ zur Verbesserung des Mikroklimas

2.4.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Vermeidungsmaßnahmen sind vor der Baumaßnahme umzusetzen bzw. während der Baumaßnahme dauerhaft funktional vorzuhalten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1** Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit dieser Vogelart (nicht von Anfang März bis Ende August). Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig. *Bei Habitatbäumen gelten weitere Beschränkungen, siehe V2.*

Die Vermeidungsmaßnahme V1 findet im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens und bei der Realisierung von Bauvorhaben Beachtung.

- V2** Das Fällen von Bäumen mit Quartierstrukturen (gemäß Habitatbaumkartierung) muss durch eine fledermauskundige Fachkraft begleitet werden. In den Zeiträumen vom 11.09. bis 31.10. (vorrangig) oder vom 16.03. bis 30.04. (wenn nicht anders möglich und falls keine Vogelbruten betroffen sind) ist zumindest eine Einweisung der Fällteams nötig; ein kurzfristiger Einsatz der Fachkraft bei spontan auftretenden artenschutzrechtlichen Fragen muss sichergestellt sein.

In anderen Zeiträumen muss die Umsetzung der Maßnahmen entweder durch fledermauskundige Fachkräfte erfolgen oder von ihr im Rahmen einer Umweltbaubegleitung vor Ort betreut werden. Es sind alle verhältnismäßigen Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse zu vermeiden.

Durch die zeitliche Beschränkung lassen sich Beeinträchtigungen inklusive erheblicher Störungen während der besonders kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Wochenstuben, größere Jungtiergruppen) und des Winterschlafes vermeiden.

Die Vermeidungsmaßnahme V2 findet im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens und bei der Realisierung von Bauvorhaben Beachtung.

- V3** Im Falle von Gebäudeabrissen oder Sanierungen von historischen Beständen ist zunächst durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen ob gebäudebrütende Vogelarten oder eine Fledermauskolonie im Bestand angesiedelt ist. Die Untere Naturschutzbehörde sowie die Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Nordbayern ist im Fall von Eingriffen in Gebäuden mit Artenvorkommen als beratende Institutionen heranzuziehen.

Die Vermeidungsmaßnahme V3 findet im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens und bei der Realisierung von Bauvorhaben Beachtung.

- V4** Erhalt der großflächigen Gehölze entlang der Randstrukturen des Geltungsbereichs.

Die Vermeidungsmaßnahme V4 findet sich in der Festsetzung Nr. 7.1 und der zeichnerischen Festsetzung „Grünstruktur zum Erhalt“ wieder.

- V5** Zum Schutz zu erhaltender Bäume und Gehölze sowie amtlich kartierter Biotopflächen sind ortsfeste Vegetationsschutzzäune gem. DIN 18920 ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen") und R SBB („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“) sachgerecht aufzustellen und während der gesamten Dauer des Baubetriebs funktional zu erhalten, sodass eine Beeinträchtigung der umliegenden Gehölze ausgeschlossen werden kann. Die Lage ist durch eine ökologische Baubegleitung zu bestimmen.

Die Vermeidungsmaßnahme V5 findet sich in der Festsetzung Nr. 7.1 wieder und wird zudem im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens und bei der Realisierung von Bauvorhaben beachtet.

- V6** Für den Erhalt zusammenhängender Lebensräume sind Einfriedungen in durchlässiger Weise ohne Sockel zu errichten. Somit können insbesondere Kleintiere die Einfriedung durchdringen.

Die Vermeidungsmaßnahme V6 findet sich in der Festsetzung Nr. 8.1 wieder.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ist davon auszugehen, dass Verbotbestände für artenschutzrechtlich relevante Arten vermieden werden können.

2.4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist im Kapitel 7.12.2 der Begründung ausführlich beschrieben. Die Vorgehensweise der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Fürth sowie der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Im Zuge der baurechtlichen Eingriffsregelung wurden zunächst die Flächen berücksichtigt, die gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen sind und für die noch kein Baurecht besteht. Dabei handelt

es sich um fünf Teilflächen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden auf Bereiche mit bestehendem Baurecht durch die Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB).

Als fachliche Grundlage für die baurechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Naturschutzkostenerstattungssatzung (NKS) der Stadt Fürth vom 04.12.2000 herangezogen. Die Grundlage der baurechtlichen Eingriffsregelung bildet die Kartierung nach Biotop- und Nutzungstypen aus dem Jahr 2001. Diese wird dem aktuellen Planstand gegenübergestellt.

Durch die Vielzahl an grünordnerischen Festsetzungen der Planung 2025, sowie die weitgehende Versiegelung der Teilflächen im Jahr 2001 unter Berücksichtigung der Konversion, ergibt sich bei der Bilanzierung der fünf Teilflächen des Außenbereichs eine positive Entwicklung und somit kein Ausgleichsbedarf.

Zusätzlich rücken im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Bilanzierung die heute nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope in den Fokus. Diese wurden separat zur baurechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen, um eine Befreiung vom Biotopschutz beantragen zu können. Hierfür wurde die Bayerische Kompensationsverordnung als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die nach § 30 BNatSchG geschützten Flächenanteile ergibt sich ein extern abzuleistender Ausgleichsbedarf von 87.687 WP.

2.4.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Aus der baurechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der § 35 BauGB Flächen ergibt sich kein Ausgleichsbedarf. Dementsprechend werden keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in der Bilanzierung als eingriffsmindernde Maßnahmen berücksichtigt. Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern (Nr. 7.1), zur Freiflächengestaltung (Nr. 7.2), zur Dachbegrünung (Nr. 7.3), zur Fassadenbegrünung (Nr. 7.4) und zu den Befestigten Flächen (Nr. 7.5) erfolgen zusätzlich auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und bedürfen besonderer Berücksichtigung bei der Realisierung von Bauvorhaben.

Für den anfallenden Ausgleichsbedarf von 87.687 WP bei der Bilanzierung der § 30 BNatSchG Flächenanteile wird eine externe, im Ökokonto der Stadt Fürth bereits 2004 angelegte, Ausgleichsfläche herangezogen.

Die externe Ausgleichsfläche stellt 103.374 WP zur Verfügung. Damit deckt die Ausgleichsmaßnahme den nötigen Ausgleichsbedarf der geschützten Biotopflächen wertgleich vollumfänglich ab.

Die Ausgleichsfläche für die geschützten Biotopflächen befindet sich auf den Flurstücksnummern 826 (TF), 837/4 (TF), 837/7 (TF), 839 (TF), 840/1 (TF), 840/2 (TF) Gmkg. Sack (TF=Teilfläche der Flurstücksnummer).

Die Maßnahmen des Ökokontos umfassen die naturnahe Umgestaltung des Herboldshofer Grabens und des Schmalau Grabens sowie die Gestaltung von Offenland mit hoher Standortvielfalt und vereinzelt Gehölzstrukturen.

2.4.5 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Erforderlich sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für den Ersatz saP-relevanter Habitatstrukturen:

Die unterschiedlichen Mengen an Ersatz bei Fledermaus-Nistkästen beruhen auf den neuen Vorgaben der Fledermaus-Koordinationsstellen Bayerns (=Zahn et al. 2021), wonach bei spaltenförmigen Quartieren oder abplatzenden Rindenbereiche ein Verhältnis Eingriff zu Ersatz im Verhältnis 1:1 anzusetzen

ist, bei Höhlen ein Verhältnis von 1:3. Analog wird dies auch für Nistkästen für saP-relevante Vogelarten in diesem Verhältnis gehandhabt.

Bei den Nistkästen wird der Bedarf aus der saP für die Fällungen der Bäume S1-S5 übernommen und um den zusätzlichen Bedarf für die Habitatbäume 23 und 24 ergänzt.

CEF 1 Fledermausnistkästen

Aufhängen von 7 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Geltungsbereich, als Kompensation für 2 Spalte und 7 abplatzende Rindenbereiche

Aufhängen von 18 (=6*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für kleine Fledermausarten im Geltungsbereich, als Kompensation für 6 Höhlen.

CEF 2 Vogelnistkästen

Aufhängen von 18 (=6*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten wie Gartenrotschwanz und Star (mit spezifischen Einfluglöchern, je 9 pro Art) im Geltungsbereich

Für den Erhalt zusammenhängender Lebensräume sind Einfriedungen in durchlässiger Weise ohne Sockel zu errichten. Somit können insbesondere Kleintiere die Einfriedung durchdringen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Am 27.02.2024 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 8: Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport,

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/Strukturen
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

3.1.1 Fachgutachten

Durch das Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH wurde 2021 eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan 460a „Golfpark“ Stadt Fürth erstellt. Diese betrachtet Teilräume des Geltungsbereichs und wurde daher um eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ergänzt (TBM, 2025).

Zudem liegen zahlreiche Gutachten zu Altlasten und Kampfmitteluntersuchungen vor.

2025 wurde durch die PB Consult GmbH eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Teilweise aufbauend auf diesen Ergebnissen wurden durch Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG zwei Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

Aufgrund der Fülle an Gutachten zu Altlasten im Planungsgebiet, die zu unterschiedlichsten Zeiten, Untersuchungszielen, mit unterschiedlichen Umgriffen und teils aufeinander aufbauen, teils einander widerlegend vorliegen, war eine (systematische) Auswertung dieser im Rahmen eines Umweltberichts nicht möglich.

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

Es ist Aufgabe der Stadt Fürth die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Stadt Fürth erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan 460a der Stadt Fürth beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Mit dem vorliegenden Gebiet werden ehemals militärisch genutzte Bereiche durch Konversion wieder nutzbar gemacht. Vormalig bereits genutzte und bebaute Flächen können reaktiviert werden, sodass große Eingriffe durch Bauen auf der „grünen Wiese“ oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden. Ein Großteil der Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs ist bereits bebaut, neben Gemeinbedarfsflächen finden sich überwiegend gewerbliche Bauflächen. Im Norden des Gebiets handelt es sich in erster Linie um verschiedenste Lückenschlüsse, im südwestlichen Teil des Plangebiets soll Baurecht für gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Der Standort stellt durch seine Lage im Bereich bestehender und früherer Nutzungen eine sinnvolle Möglichkeit zur Umsetzung der Planungsziele dar. Auf der Fläche bestehen Vorbelastungen, die Reaktivierung der Brache ist einer Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen naturschutzfachlich vorzuziehen.

Dennoch ist auch anzumerken, dass sich im Bereich der brachliegenden Flächen in den vergangenen Jahren naturschutzfachlich hochwertige Flächen entwickelt haben, die vielfach auch gesetzlich geschützte Biotop- und Nutzungstypen aufweisen. Entsprechend wird ein Antrag auf Befreiungsgenehmigung vom Biotopschutz nötig.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als stark anzusprechen.

Die Bodenversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen (auch als Lebensraum für Tiere) stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, diese wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes im Vergleich zum Bestand deutlich zu. Durch grünordnerische Maßnahmen wie die Anlage großzügiger öffentlicher Grünflächen können die ungünstigen Auswirkungen auf die Schutzgüter verringert werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sind vor allem durch die zusätzlichen Immissionen aus den Gewerbeflächen sowie dem erhöhten Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Im Hinblick auf die Flora hat der Geltungsbereich vor allem durch die großen, zusammenhängenden Magerrasenflächen Bedeutung. Auch große Gehölzstrukturen prägen das Gebiet. Trotz Erhalt von Flächen ist der Verlust von Gehölzen und Magerrasenflächen als schwerer Eingriff anzusprechen. Auch amtlich kartierte Biotope mit und ohne gesetzlichen Schutz werden dabei überplant.

Für die Fauna bedeutet dies einen erheblichen Lebensraumverlust der durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert und durch CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden muss.

Besonders ist im Planungsgebiet die Ausprägung der Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Vorbelastungen aus der historischen Nutzung des Gebiets werden zusätzliche Genehmigungsverfahren im Rahmen der Baugenehmigungen nötig. Trotz umfassender Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen ist das gesamte Gebiet als Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Monteith-Kaserne“ eingestuft.

Auf die Schutzgüter Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter hat die Planung übliche Auswirkungen, die durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden können. Hierzu zählen der

Erhalt der Weidewirtschaftlichen Nutzung zweier Flächen im Westen, sowie die umfassende Eingrünung des Planungsgebiets, die ebenfalls erhalten wird. Baudenkmäler werden im Rahmen der Planung nicht verändert.

Aufgrund der Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopflächen ergibt sich ein extern abzuleistender Ausgleichsbedarf von 87.687 WP. Die externe Ausgleichsfläche für die geschützten Biotopflächen befindet sich auf den Flurstücksnummern 826 (TF), 837/4 (TF), 837/7 (TF), 839 (TF), 840/1 (TF), 840/2 (TF) Gmkg. Sack (TF=Teilfläche der Flurstücksnummer).

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

C Ergänzungen Quellen und Abkürzungen etc.

1 Rechtsgrundlagen

Die in der vorstehenden Begründung mit Umweltbericht angeführten Rechtsgrundlagen sind nachfolgend gelistet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385).
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).
- Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist.
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

2 Quellen

- Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürth, Mai 2024, SK Standort & Kommune Beratungs GmbH.
- Regionalplan Region Nürnberg (RP7), 01.07.1988 in Kraft getreten und laufend fortgeschrieben, Planungsverband Region Nürnberg.
- Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth vom 29.03.2006 einschließlich Änderungen und Berichtigungen (Zusammendruck, Stand vom 11.05.2022, redaktionell geändert am 05.06.2024) sowie Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Fürth mit integriertem Landschaftsplan vom November 2005, Stadtplanungsamt Fürth.

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen im Teil B Umweltbericht wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 9: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.

Umweltbe- lange	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.02.2024 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 02.09.2024] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online-Viewer). http://fisnat.bayern.de/finweb/ [Zugriff: 02.09.2024] ▪ Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (2021): spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bebauungsplan 460a „Golfpark“ Stadt Fürth
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 04.09.2024]
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.09.2024]

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de [Zugriff: 04.09.2024]
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.02.2024 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Topographische Karte. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 04.09.2024]
Mensch und seine Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.02.2024 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.09.2024] ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122. [Zugriff: 04.09.2024] ▪ PB Consult GmbH (25.02.2025): Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ ▪ ifB Sorge (27.02.2025): Bericht 16534.2, Gewerbeberäuschimmissionen, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth. 16534.2 ▪ ifB Sorge (27.02.2025): Bericht 16534.3, Immissionssituation für Verkehrsgeräusche, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth. 16534.3
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 27.02.2024 ▪ LDBV (2012): BayernAtlas. Thema Umwelt. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis [Zugriff: 04.09.2024]
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ LDBV (2012): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Zugriff: 04.09.2024]
sonstige Quellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ [Zugriff: 04.09.2024] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 04.09.2024] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab).	14
Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab).	15
Abbildung 3: Übersicht über die rückgebauten Teilflächen A, C und D, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.	18

Abbildung 4: Übersicht Teilflächen A mit Kontaminationsverdachtsflächen, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.	19
Abbildung 5: Übersicht Teilfläche C mit Kontaminationsverdachtsflächen, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.	20
Abbildung 6: Übersicht Teilfläche D mit Kontaminationsverdachtsflächen, Quelle: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D, 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.	21
Abbildung 7: Übersicht Teilfläche D3, Quelle: Bericht Altlasten D3, 26.09.2021, Gutachter Gibs Ing.	22
Abbildung 8: Übersicht Baudenkmäler (pink) und Bodendenkmäler (rot), Quelle: BayernAtlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, PlanetObserver (ohne Maßstab).....	30
Abbildung 9: Kaltluft- und Belüftungsschneisen, Quelle: FNP Erläuterungsbericht, 2005, Stadtplanungsamt Fürth.....	32
Abbildung 10: Untersuchungsräume der saP, Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bebauungsplan 460a, 19.08.2021, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH.	34
Abbildung 11: Gliederung des Gewerbegebiets in Zonen gleicher Schallemissionskontingente GE 1 - GE 7, Quelle: Bericht 16534.2 vom 27.02.2025, ifb Sorge.....	42
Abbildung 12: Ausgleichspflichtige Planungsflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB).	52
Abbildung 13: Bestandskartierung 2001, Quelle: Stadtplanungsamt, Grünflächenamt Fürth.	52
Abbildung 14: Lage und Nummerierung der gemäß § 30 BNatSchG geschützten Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs.	57
Abbildung 15: Externe Ausgleichsfläche für geschützte Biotope im Ökokonto der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth.....	61
Abbildung 16: Ausgangszustand (2003) der externen Ausgleichsflächen, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth.	62
Abbildung 17: Entwicklungszustand (2025) der externen Ausgleichsfläche, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth.	62
Abbildung 18: Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).	70
Abbildung 19: Lage des Planungsgebietes (rot umrandet) und Schutzgebiete im Umfeld; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).....	73
Abbildung 20: Neu ausgewiesene geschützte Landschaftsbestandteile im Planungsgebiet. Quelle: Stadt Fürth, Amtsblatt INFÜ [19]24.	75
Abbildung 21: Regionaler Grünzug (vertikale, hellgrüne Streifenschraffur) und Planungsgebiet (rot umrandet). Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).	77
Abbildung 22: Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Fürth, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth (ohne Maßstab).....	78
Abbildung 23: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021.	82
Abbildung 24: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021.	83

Abbildung 25: Geologische Karte von Bayern 1:500:000 mit Planungsgebiet. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).....	87
Abbildung 26: ÜBK25 mit Planungsgebiet. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).	88
Abbildung 27: Kampfmittelauswertung der Teilflächen B und E. Mull und Partner Ingenieursgesellschaft mbH (2018) ⁶	91
Abbildung 28: Kampfmittelverdächtige Flächen (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften, 2022).	92
Abbildung 29: Orthophotos zur Lage der drei Mannlöcher. Links 1945, rechts 2019. (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften, 2019).....	92
Abbildung 30: Wassersensible Bereiche (braun) und festgesetzte Überschwemmungsgebiete (blau kariert) mit Planungsgebiet, ohne Maßstab (BayernAtlas, 2024).....	94
Abbildung 31: Schutzgutkarte Klima / Luft 1:500.000 mit Geltungsbereich (rot umrandet). Regionalwindssysteme (LfU, 2022).....	97
Abbildung 32: Baudenkmäler des ehemaligen Flugplatz Atzenhof im Planungsgebiet und Umgebung (Magenta Schraffur). Veränderter Auszug aus dem BayernAtlas, 2024.	99

4 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schallemissionskontingente L_{EK} in dB gemäß DIN 45691 der Teilflächen GE 1 - GE 7, Quelle: Bericht 16534.2 vom 27.02.2025, ifb Sorge.	42
Tabelle 2: Bestandsermittlung 2001 der fünf Teilflächen des Außenbereichs § 35 BauGB gemäß NKS Fürth (2000).....	53
Tabelle 3: Planung 2025 der fünf Teilflächen des Außenbereichs § 35 BauGB gemäß NKS Fürth (2000).	54
Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen im Geltungsbereich - Fläche und Wertindex.....	58
Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen im Geltungsbereich - Ausgleichsbedarf in Wertpunkten.	59
Tabelle 6: Bilanzierung der externen Ausgleichsfläche unter Ermittlung der Wertigkeit des Bestands gegenüber der Entwicklung.....	59
Tabelle 7: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.	101
Tabelle 8: Prüffaktoren für die Schutzgüter.	105
Tabelle 9: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen.	110

5 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Bodenschutzgesetz
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz

BayKompV	Bayerische Kompensationsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BBodschG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BImA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNT	Biotop- und Nutzungstyp
BRK	Bayerisches Rotes Kreuz
BWA	Bau- und Werksausschuss
BWaldG	Bundeswaldgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GWM	Grundwassermessstelle
KVF	Kontaminationsverdachtsflächen
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
NKS	Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth
saP	spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung
StEF	Stadtentwässerung Fürth
üNN	Über Normal Null
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

6 Anlagen

- 1) Bericht 16534.2, Gewerbegeräuschemissionen, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth, 27.02.2025, ifB Sorge (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG)
- 2) Bericht 16534.3, Immissionssituation für Verkehrsgeräusche, Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“ der Stadt Fürth, 27.02.2025, ifB Sorge (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG)
- 3) Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 460a „Bereich entlang der Flugplatzstraße und westlich der Vacher Straße – Golfpark“, 25.02.2025, PB Consult GmbH
- 4) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bebauungsplan 460a „Golfpark“ Stadt Fürth, 19.08.2021, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH
- 5) Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 460a, 06.03.2025, TB Markert Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
- 6) Auflistung der amtlich kartierten Biotope im Untersuchungsraum, Bebauungsplan Nr. 460a, 26.03.2024, TB Markert Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
- 7) Historische Recherche vom 17.08.1993, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 8) Gutachten: Orientierende Untersuchungen Phase IIa vom 23.03.1995, Gutachter Porst & Partner

- 9) Gutachten: Orientierende Erstuntersuchung Phase IIa vom 28.06.1996, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 10) Gutachten: Nachtrag zur Phase I, Luftbildauswertung vom 22.04.1997, aktualisiert am 15.08.1997, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 11) Gutachten: Detailuntersuchung Phase IIb vom 15.08.1997, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 12) Gutachten: Nacherfassung Phase I vom 25.06.1999, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 13) Gutachten: Orientierende Erstuntersuchung/Detailuntersuchung Phase IIa/II b vom 23.08.1999, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 14) Gutachten: Objektbewertung, Verwertung von Gebäuden und Außenanlagen Projekt-Nr. 10069, vom 19.11.2001, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 15) Gutachten: Zusammenfassung bisheriger Untersuchungen (Phase I, IIa, IIb), ergänzende Detailuntersuchung (Phase IIb plus im Jahr 2001), vom 22.02.2002/28.06.2002, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 16) Sonderbericht zu KF 109, Betankungsplätze vom 28.06.2002, Gutachter Lippert & Schmolke GmbH
- 17) Gutachten: Ergänzende Detailuntersuchung Phase IIb-4 2003/2004 für KF 12 (Panzerabstellplatz um Geb. 279), KF 98 (Kfz-Werkstatt mit 2 Öltanks), KF 129 (Fett- und Schmierstofflager), KF 179 (Werkstatt Geb. 272), KVF 170 (Öltank neben Geb. 303), KVF 173 (Öltank, Geb. 307) vom 13.05.2004, Gutachter Dr. Reinhold Lippert GmbH
- 18) Gutachten: Orientierende Altlastenuntersuchung „Ehemalige Monteith Kaserne, Fürth Teilfläche B“ vom 19.12.2014, Gutachter Dorsch International Consultants GmbH
- 19) Gutachten: Orientierende Altlasten- und Gebäudeschadstofferkundung „Ehemalige Monteith Kaserne, Fürth Teilfläche E“ vom 19.12.2014, Gutachter Dorsch International Consultants GmbH
- 20) Gutachten/ Bericht: Ergänzende PFC-Untersuchung KVF 11 im Bereich Geb. 280, - Phase IIa vom 08.11.2017, Gutachter Gibs Ing.
- 21) Bericht: Luftbildauswertung vom 10.01.2018, Gutachter M&P
- 22) Gutachten: Rückbau (TF A, C, D) – Kurzbericht zur weiteren Erkundung des Ölschadens der Betankungsanlage (A & A1) – KVF 109 vom 30.11.2018, Gutachter Gibs Ing.
- 23) Gutachten: (TF A, C, D) – Kurzbericht zur weiteren Erkundung des BTEX-Befundes (A1) – KV 109a vom 26.03.2019, Gutachter Gibs Ing.
- 24) Gutachten: Detailuntersuchung (Phase IIb) auf PFC an KVF 11, Altlastenuntersuchung im Umfeld des Gebäudes 280, ehem. Monteith-Kaserne in Fürth, WE-Nr.: 133340 vom 26.08.2019, Gutachter R&H Umwelt GmbH
- 25) Abschlussbericht: Baufeldfreimachung ehem. Monteith Kaserne Fürth, Teilflächen B und E vom 29.11.2019, Gutachter Sakosta
- 26) Bericht: Rückbau Monteith-Kaserne Abschlussdokumentation des Rückbaus, Teilflächen A, C und D vom 08.05.2020, Gutachter Gibs Ing.
- 27) Gutachten/Bericht: Endbericht Rückbau Flächen A, C, und D vom 11.09.2020, Gutachter Gibs Ing.
- 28) Gutachten/Bericht: Bericht Rückbau Fläche D3 vom 26.02.2021, Gutachter Gibs Ing.

- 29) Gutachten/Bericht: Erkundung über den BTEX-Verdacht in der Fläche A1, ehem. Monteith, Fürth, KF 109A vom 10.01.2022, Gutachter Gibs Ing.
- 30) Bericht: Phase A Bewertung des Kampfmittelverdachts auf Grundlage einer Luftbildauswertung vom 25.02.2022, Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
- 31) Gutachten: Ergänzende Detailuntersuchung (Phase IIb) auf PFAS auf KF 11 vom 04.03.2022, Gutachter R & H Umwelt GmbH
- 32) Gutachten: Orientierende Untersuchung (Phase IIa) auf Fläche D 1 vom 04.03.2022, Gutachter R & H Umwelt GmbH