

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
G 20	<p>Die Bahn</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen im Bereich von Bahn-km 2,892 bis Bahn-km 2,950 an die Bahnlinie Fürth - Cadolzburg.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist zu beachten und in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen:</p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionenschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Für die Ausführung von Lärmschutzmaßnahmen an vorhandenen und im Sinne des BImSchG nicht wesentlich geänderten Schienenwegen fehlt eine verpflichtende Rechtsgrundlage. Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn Gruppe und den ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden.</p> <p>Wird ein Lärmschutzwall an der DB-Grenze errichtet, so ist uns hierfür ein gesonderter Antrag auf Baugenehmigung zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Die von der Bahn geforderten Festsetzungen im B-Plan sind nicht notwendig, da sie durch andere gesetzlichen Vorschriften bereits geregelt sind. Die Anregung bzgl. des Bauantrages wird an die Bauaufsicht weitergegeben.</p> <p>Somit bleiben die Anregungen der Bahn überwiegend unberücksichtigt.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
I 35	<p>Bayer. Forstamt Erlangen</p> <p>Das Forstamt begrüßt die Festlegung (S. 8, 2. Windwurf) auf verbindliche Mindestabstände zum Waldrand sowie die Festlegung auf verstärkten Dachstuhl ausbau im Fallbereich der Bäume (30 m vom Waldrand entfernt).</p> <p>Die planerische Umsetzung dieser festgeschriebenen Grenzen ist, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, jedoch noch nicht vollständig erfolgt (siehe gekennzeichnete Häuser im anliegenden Plan).</p> <p>Das Forstamt geht davon aus, dass die plantechische Umsetzung noch erfolgt.</p>	<p>Der geforderte Mindestabstand vom Waldrand wurde durch die Verschiebung der betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan erreicht.</p> <p>Vor den Ost- und Westseiten der Gebäude wurden die entsprechenden Abstände eingehalten. Nur bei einem Gebäude kommt es im Eckbereich zu einer geringfügigen Unterschreitung, dies kann unter Berücksichtigung des lichten Waldrandes und den in der Satzung genannten bautechnische Vorkehrungen hingenommen werden.</p> <p>Somit bleibt die Anregung des Forstamtes unberücksichtigt.</p>

Aufstellung des Bebauungsplanes 315b „Grundigpark“.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.7	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNGEN	BEWERTUNG DER ZUSAMMENHÄNGE UND ABWÄGUNG
R 72	<p>BUND NATURSCHUTZ Kreisgruppe Fürth-Stadt</p> <p>Der Bund Naturschutz lehnt den Bebauungsplan ab, da er gegen wichtige Grundsätze der Umweltvorsorge verstößt und Mängel enthält.</p> <p>Wir halten diesen Bebauungsplan für den Ausdruck einer Salami-taktik, mit der die tatsächlich zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Bebauung verschleiert werden sollen.</p> <p>Nach Auffassung des Bundes Naturschutz stellt die vorliegende Planung einen Verstoß gegen die geltende Wasserschutzverordnung dar. Nach der Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal liegt die betreffende Fläche in der Schutzzone IIIA. Nach der Verordnung ist darin die Ausweisung neuer Baugebiete verboten. Von den Ausnahmetatbeständen der Verordnung (Wohl der Allgemeinheit, unbillige Härte) trifft offensichtlich keiner zu.</p> <p>Nach Auffassung des Bundes Naturschutz müssen stattdessen dem Schutz des Grundwassers und der Erhaltung einer ausreichenden Grundwasserneubildung Vorrang vor einer profitablen Grundstücksverwertung eingeräumt werden, da die Umgebung der Fürther Wasserfassung bereits heute überwiegend dicht bebaut ist.</p> <p>Hinzu kommt, dass dieses Baugebiet zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist. Deswegen besteht keine ausreichende Begründung für den erheblichen Eingriff innerhalb der Wasserschutzzone. Insgesamt liegt bei der betreffenden Planung daher ein schwerlegender Mangel vor.</p> <p>Der Bund Naturschutz lehnt Insbesondere jegliche Bebauung im äußersten westlichen Teilbereich ab, da sich mit einer Erhaltung der vorhandenen Baum- und Gehölzbeständen nicht vereinbaren lässt.</p> <p>Im westlichen Teil des Baugebiets besteht umfangreicher, bis zu 20m hoher Baumbestand. Insbesondere die beiden westlichsten Gebäude werden mit nur wenigen Metern Abstand geplant. Allein durch die</p>	<p>Mit Bescheid vom 19.11.01 wurde die in der Anregung angesprochene Ausnahme-genehmigung durch das Ordnungsamt erteilt. Dieser Bescheid ist rechts-gültig. Die Frage des Grundwasserschutzes wurde somit in einem eigenständigen Verfahren geklärt; sie ist nicht Bestandteil der Aufstellung des Bebauungs-planes.</p> <p>Zur Sicherung des Wohnstandortes Fürth und zur Eindämmung der Abwan-derung in die umliegenden Landkreise sowie den damit verbundenen negativen Erscheinungen ist es notwendig ein breit gefächertes Angebot an Bauflächen bereit zu halten. Das hier zur Verfügung stehende Grundstück eignet sich auf-grund seiner Lage und dem gewählten Planungskonzept sehr gut, um auch im Bereich der Stadt Fürth ein Angebot an großzügigen und hochwertigen Bauflä-chen zu schaffen. Bestandteil dieses Konzeptes ist auch die bereits bestehende</p>

<p>Bautätigkeit wären bereits erhebliche Schädigungen der Gehölzbestände zu erwarten, die im Plan zur Erhaltung vorgesehen sind. Hinzu kommt, dass die Besonnung der Gebäude stark eingeschränkt wäre und sehr bald Beschwerden der Bewohner über zu viel Schattenwurf auftreten würden.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass weitere Reduzierungen der Saumbestände im Zuge nachträglicher Befreiungen von den Festsetzungen erfolgen.</p> <p>Da diese Ausweisung zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist, besteht keine ausreichende Begründung für die zu erwartenden Eingriffe in wertvolle Gehölzbestände.</p> <p>Der Bund Naturschutz lehnt die Einbeziehung der zu erhaltenden Baumgruppen, die im Übergangsbereich zum Wald einen hohen ökologischen Wert besitzen, in die privaten Baugrundstücke ab. Wir fordern die privaten Grundstücksgrenzen in jedem Fall zurückzunehmen und sämtliche erhaltenswerten Gehölzbestände in öffentliches oder Gemeinschaftseigentum zu überführen. ggfs. ist die Bebauung zu reduzieren.</p> <p>Die betreffenden Gehölzbestände bilden am Rand des großflächigen Waldgebets „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ einen strukturreichen Waldsaum. Diese Gehölzbestände innerhalb privater Hausgärten in der bisherigen Qualität erhalten zu können, ist eine Illusion. Doch genau davon geht die beiliegende Ausgleichsberechnung aus. So wären allein durch die Bautätigkeit am Haus und den Bau von Gartenzäunen bereits erhebliche Schädigungen zu erwarten. Außerdem würden die zu erhaltenden Gehölzbestände in mehreren Fällen größere Anteile der Grundstücken einnehmen, was von den künftigen Nutzern nicht akzeptiert werden würde. Erfahrungsgemäß ist die Stadt Fürth weder willens noch in der Lage eine Einhaltung dieser Festsetzungen in privaten Hausgärten zu kontrollieren oder gar durchzusetzen. Daher wäre nach Auffassung des Bundes Naturschutz zu erwarten, dass weitere Reduzierungen der Baumbestände (z.B. im Zuge nachträglicher Befreiungen von den Festsetzungen) erfolgen.</p> <p>Da diese Ausweisung zur Wohnungsversorgung in der Stadt Fürth nicht erforderlich ist, besteht keine ausreichende Begründung für die zu erwartenden Eingriffe in wertvolle Gehölzbestände.</p>	<p>und weitestgehend zu erhaltende Vegetation.</p> <p>Das vorgesehene Bebauungskonzept sucht die landschaftlichen Möglichkeiten eines Wohnparks zu nutzen und ein grün geprägtes Wohnumfeld zu schaffen, sowie Verbindungen zum angrenzenden Wald herzustellen.</p> <p>Schon aufgrund der großzügigen geplanten Grundstückszuschnitte, die auch bei der Erhaltung der bestehenden Vegetation in den Privatgärten noch genügend Freiraum für Hausgärten sicherstellen, ist die Befürchtung der Rodung des Vegetationsbestandes unzutreffend.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Orientierung der geplanten Bebauung ist die Besonnung der Grundstücke beim Erhalt der Bäume ausreichend gesichert.</p> <p>Um die befürchteten Eingriffe durch Zäune in den Vegetationsbestand so gering wie möglich zu halten, werden in den Grünflächen nur Maschendrahtzäune ohne Sockel zugelassen. Somit wird auch gewährleistet, dass für Kleintiere die Durchgängigkeit des Gebietes erhalten bleibt.</p> <p>Die geforderte Überführung der Grünflächen in das Gemeinschaftseigentum kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden; sie wäre auch wenig hilfreich, da auch eine spätere Aufteilung im Ermessen der Eigentümergemeinschaft stehen würde.</p> <p>Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der o. g. Argumente nicht notwendig und aus Kostengründen (Grunderwerb, Pflegekosten) auch nicht möglich.</p> <p>Des Weiteren wurden im Osten des Planbereiches zur Einhaltung des von den Fachdienststellen geforderten Abstandes vom Waldrand die betroffenen Bauflächen im Bebauungsplan entsprechend verschoben.</p>
--	--

	<p>Aufgrund der Diskrepanz, die sich aus der vorliegenden Planung und den absehbaren Entwicklungen ergeben; muss festgestellt werden, dass im Bebauungsplan kein angemessener Ausgleich gem. Art. 1a des Baugesetzbuches für sämtliche zu erwartenden Eingriffe enthalten ist.</p>	<p>Gemäß § 1a BauGB sind seit dem 01.01.01 Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen. Dazu erfolgte auf der Grundlage der Werteliste nach Biotop-/Nutzungstypen der Fürther Naturschutzkostenerstattungssatzung eine entsprechende Ausgleichsbilanzierung. Hierzu ist, wie geschehen, der Bestand aufzunehmen und der Planung gegenüberzustellen.</p> <p>Nach der vorliegenden Berechnung kann der Eingriff im Bereich des Bebauungsplans vollständig kompensiert werden.</p> <p>Somit werden die Anregungen des Bund Naturschutz teilweise berücksichtigt, teilweise werden sie zurückgewiesen.</p>
--	--	---