

Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

zur Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ südlich der Sacker Hauptstraße sowie zu einer Erweiterung der gemischten Baufläche im östlich angrenzenden Bereich

Änderungsnummer: 2007.02

B e g r ü n d u n g

**Verfahrensstand:
Feststellungsbeschluss**

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Thomas Siegle

Dezember 2008

Stadtplanungsamt Fürth

**Schöner
Dipl.-Ing., Amtsleiter**

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass der Flächennutzungsplanfortschreibung	4
2.	Lage und Änderungsbereich im Stadtgebiet	5
3.	Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit	6
4.	Planungsrechtliche Situation und Erschließung	7
4.1	Planungsrechtliche Situation	7
4.2	Erschließung	8
4.3	Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg	8
4.4	Beileitung von Beregnungswasser für das Knoblauchsland	8
5.	Übergeordnete Vorgaben	9
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.2	Ziele der Regionalplanung	9
6.	Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung	11
7.	Zusammenfassung Umweltbericht	12
8.	Zusammenfassende Abwägung	13
9.	Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan	14
9.1	Sonderbaufläche	14
9.2	Gemischte Baufläche	14
9.3	Grünfläche	14
10.	Verfahrenshinweise	15
11.	Flächenbilanz in ha zur FNP-Änderung Nr. 2007.02	16

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
Art.	Artikel
ABSP	Arten und Biotopschutzprogramm
B4	Bundesstraße 4
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
dB (A)	Äquivalenter Dauerschallpegel in Dezibel
DSchG	Denkmalschutzgesetz
evtl.	eventuell
EW	Einwohner
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl. Nr.	Flurnummer
FNP	Flächennutzungsplan
GL	Garten- und Landschaftsbau
GS	Grundschule
ha	Hektar
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
LB	Landschaftsbestandteil
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
Leq	Mittelungspegel
LfU	Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
LP	Landschaftsplan
LSchVO	Landschaftsschutzverordnung
M	Mischgebiet
n	nördlich
NDB	ungerichtetes Funkfeuer
NDV	Naturdenkmalverordnung
ö	östlich
o.g.	oben genannte
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ü.NN.	über Normalnull
S.	Seite
s	südlich
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO	Sonderbaufläche
Tab.	Tabelle
u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
w	westlich
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes
z.T.	zum Teil
§	Paragraph

1. Planungsanlass der Flächennutzungsplanfortschreibung

Im Fürther Ortsteil Braunsbach an der Sacker Hauptstraße 58 hat sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb angesiedelt. Die Betriebsgebäude entlang der Sacker Hauptstraße (Grundstück Fl. Nr. 304 Gemarkung Sack) befinden sich innerhalb einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche und liegen darüber hinaus innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Braunsbach. Die südlich daran anschließenden baulichen Anlagen (größtenteils versiegelter Lagerplatz) sind planungsrechtlich dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen.

Im Oktober 2006 wurde auf dem Grundstück Fl. Nr. 304/1 Gemarkung Sack von dem Inhaber des Betriebes eine Pflanzenanzuchthalle in der Größe von 30,16 m x 40,68 m beantragt. Sowohl die im Außenbereich beantragte Halle als auch die hier schon vorhandenen baulichen Anlagen sind derzeit nicht genehmigungsfähig, da das Amt für Landwirtschaft und Forsten in einer Stellungnahme vom 19.12.2006 für den antragstellenden Betrieb keine gartenbauliche Erzeugung i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unterstellt, sondern die vorhandenen und beantragten baulichen Anlagen eindeutig einem gewerblichen *Garten- und Landschaftsbaubetrieb* zuordnet.

Garten- und Landschaftsbaubetriebe können allerdings nur in gewerblichen Bauflächen sowie in eigens dafür dargestellten Sonderbauflächen angesiedelt werden. Ergänzend zum Garten- und Landschaftsbau bietet die Firma Gebäudereinigung, Kehr- und Winterdienste an.

Um der Firma, die ihren Sitz jüngst von Nürnberg nach Fürth verlagert hat ihre Existenz langfristig zu sichern bzw. dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist es erforderlich, eine entsprechende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau (GL)“ zu entwickeln.

Deshalb hat der Stadtrat am 17.10.2007 beschlossen, das hierzu erforderliche FNP-Änderungsverfahren einzuleiten. In Ergänzung der Sonderbauflächenausweisung wurde weiterhin beschlossen, dass die beiden östlichen Grundstücke als gemischte Baufläche ausgewiesen werden und hierdurch die angrenzende gemischte Baufläche bzw. der Siedlungsrand von Braunsbach arrondiert wird.

Durch die Sonderbauflächenausweisung soll ausschließlich der bestehende Garten- und Landschaftsbaubetrieb planungsrechtlich gesichert werden. Eine reine Gewerbe- oder Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.

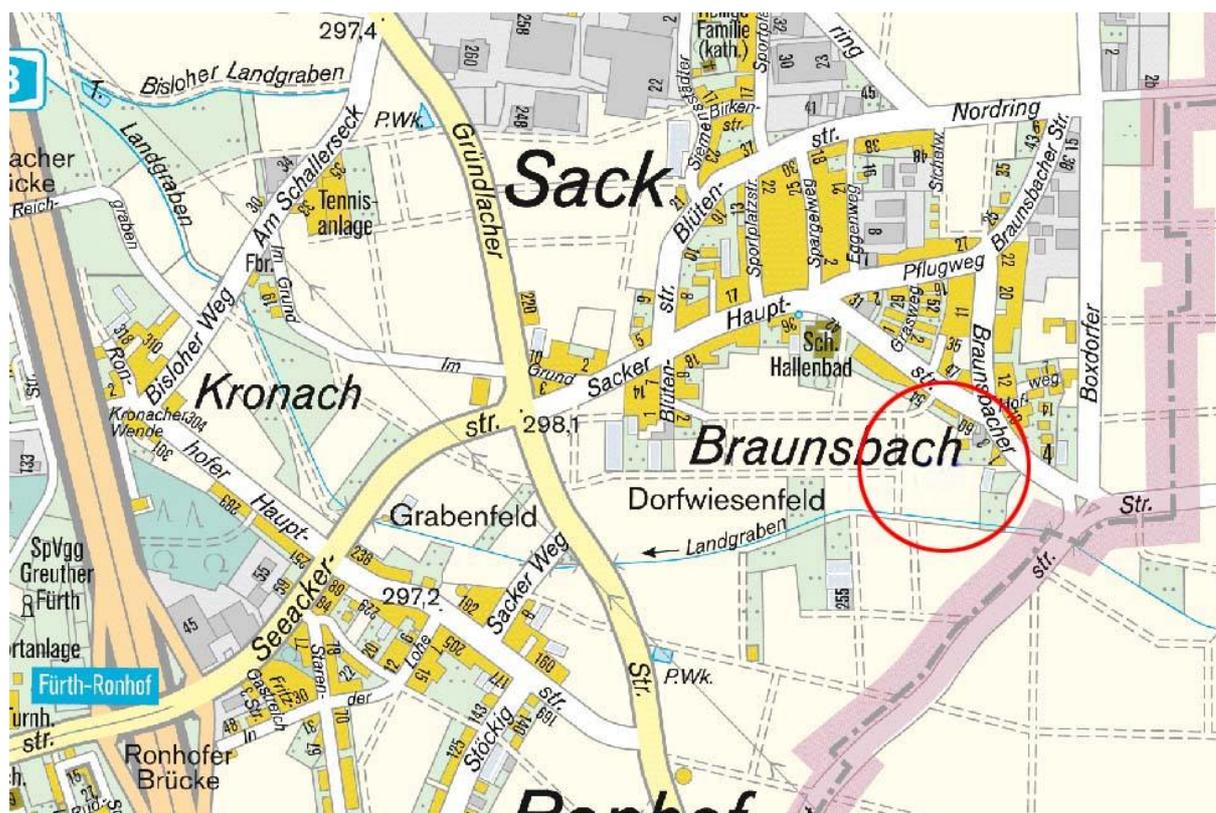
Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB weitere Grundlagen (u. a. ein Gutachten zur Ermittlung der Überschwemmungsgebiete im Bereich des Bucher Landgrabens) erhoben wurden, musste der FNP-Entwurf jedoch überarbeitet werden. Die Vorstellung des Entwurfs eines Gutachtens durch das Ing.-Büro Kling Consult ergab, dass die geplanten Bauflächen im südlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs im möglichen Überschwemmungsgebiet des Bucher Landgrabens lagen. Dies bedeutet für den FNP-Entwurf, dass zur Vermeidung möglicher Konflikte die Sonderbaufläche um ca. 0,3 ha reduziert wurde nur noch das Grundstück mit der Flurnummer 303 Gem. Sack als gemischte Baufläche ausgewiesen werden kann.

2. Lage und Änderungsbereich im Stadtgebiet

Der FNP-Änderungsbereich Nr. 2007.02 liegt südlich der Sacker Hauptstraße am Ortsrand von Braunsbach und wird begrenzt:

- **im Norden** durch das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Sacker Hauptstraße 58 sowie die Hofstelle Sacker Hauptstraße 60 (FNP-Darstellung als gemischte Baufläche)
- **im Westen** durch einen landwirtschaftlichen Weg der Teilnehmergeinschaft Sack und den daran angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (FNP-Darstellung Flächen für die Landwirtschaft)
- **im Osten** durch die Hofstelle Braunsbacher Straße 1 (FNP-Darstellung als gemischte Baufläche)
- **im Süden** durch landschaftsgärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen (FNP-Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft) die im Hinblick auf den noch weiter südlich angrenzenden Bucher Landgraben als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel mit der Signatur als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" umgrenzt sind.

Abb.1: Ausschnitt Stadtplan von Fürth



ohne Maßstab, Karte ist genordet

Der genaue Umgriff des Plangebietes ist aus dem Planblatt zur Flächennutzungsplanänderung im Maßstab 1:5000 ersichtlich.

3. Größe, derzeitige Nutzung und Beschaffenheit

Der FNP-Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Die für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb vorgesehene Sonderbaufläche ist - aufgrund der Nutzung als Lagerplatz - schon jetzt weitestgehend versiegelt.

Die beiden Betriebsgrundstücke sind zur freien Landschaft hin bereits durch eine Bienenweidehecke intensiv eingegrünt. Darüber hinaus unterteilt eine innerhalb des Betriebsgeländes liegende Thuja-Hecke die geplante Sonderbaufläche von der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft.

Das östlich der Sonderbaufläche bzw. des Ortsrandes gelegene Grundstück, das zur Arrondierung der angrenzenden gemischten Bauflächen vorgesehen ist, wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist daher unversiegelt. Nur im nördlichen Teil befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Lagerhalle.

Die im FNP dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" liegen außerhalb des FNP-Änderungsbereiches, werden allerdings auch schon jetzt südlich der vorgesehenen Sonderbaufläche durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb als unversiegelte Ausstellungsflächen genutzt; dieser hat im Bereich des Bucher Landgrabens einen Teich für die Pflanzenanzucht angelegt.

Das Gelände des FNP-Änderungsbereichs ist weitestgehend eben (ganz leicht Richtung Bucher Landgraben geneigt). Im nördlichen Randbereich befindet sich Blasensandstein mit Dachletten, der größte Teil besteht jedoch als Talfüllung aus lehmigen Sanden.

Abb.2: Luftbild des Plangebiets

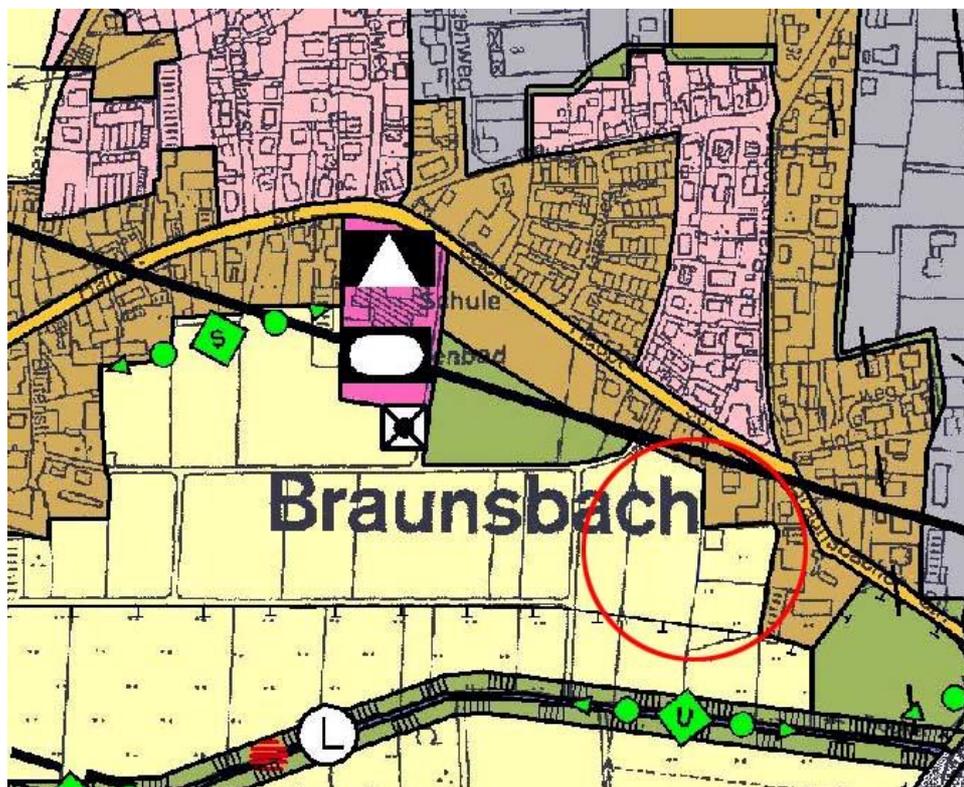


4. Planungsrechtliche Situation und Erschließung

4.1 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth (wirksam geworden am 29.03.2006) stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan



Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth von 2002 wurde der Planbereich in der Bestandskartierung als Ackerflächen kartiert. Der wechsel- bis mäßig feuchte Boden nördlich des Bucher Landgrabens, der eine vorrangige Arten- und Biotopschutzfunktion hat, liegt größtenteils außerhalb des Flächennutzungsplan-Änderungsbereiches. Als Ziele und Maßnahmen wird im ABSP eine "Verbesserung der Ortsrandeingrünung durch Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ortsumfeld in magere Wiesen, Streuobstwiesen, blütenreiche Brachen u. ä." vorgesehen.

Im FNP-Entwurf wird im Anschluss an die Sonderbaufläche zur freien Landschaft hin ein Grünflächenstreifen dargestellt. Die im FNP dargestellten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" bleiben unversiegelt und werden weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der ggf. erforderliche zusätzliche ökologische Ausgleichsbedarf ist auf Grundlage der "Fürther Werteliste" durch eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen; ggf. erforderliche Ersatzflächen sind vom Bauherrn zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren der Hinweis, dass der fragliche Bereich am Rand der Lärmschutzzone B, in der Zone Ci mit LEQ zwischen 67 und 64 db(A) des Flughafens Nürnberg liegt und im Falle einer weiteren Siedlungsentwicklung ein gewerblich orientiertes Sondergebiet hinsichtlich der Fluglärmbelastung unproblematisch ist.

4.2 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Der FNP-Änderungsbereich ist über die in Verlängerung der Sacker Hauptstraße verlaufende Seeackerstraße an das überörtliche Straßennetz (Bundesautobahn A 73) angebunden. Über den Braunsbacher Weg ist in Richtung Osten eine Verbindung nach Nürnberg Buch zur B 4 möglich.

Innere Verkehrserschließung

Die Zufahrt der Sonderbaufläche ist nur über das Firmengelände – Zufahrt Sacker Hauptstraße 58 möglich. Auch die gemischte Baufläche ist nur über die Hofstelle Sacker Hauptstraße 60 erreichbar.

ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinie 179 (Haltestelle Sack Mitte); von hier sind der Bus- und U-Bahnhof Rathaus Fürth in 16 Minuten erreichbar. In Richtung Norden ist über die o. g. Buslinie auch der Nürnberger Ortsteil Großgründlach erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Die Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind im Rahmen der weiteren Planungen bzw. nachfolgenden Verfahren festzulegen.

Anzumerken ist jedoch, dass das Gebiet außerhalb des beantragten reduzierten Einzugsgebietes des Entwässerungsbetriebes der Stadt Fürth liegt. Einer Vergrößerung des Einzugsgebietes kann – laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg sowie des Stadtentwässerungsbetriebs Fürth - erst bei erfolgter Erweiterung der Kläranlage (2010/2011) zugestimmt werden.

4.3 Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg

Für Bauvorhaben im lateralen Bereich des Bauschutzbereichs (§ 12 LuftVG) des Nürnberger Verkehrsflughafens besteht Vorlagepflicht bei der Deutschen Flugsicherung (DFS), wenn ein Vorhaben von den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes betroffen sein sollte.

Baumaßnahmen, die eine Höhe von mehr als 330 m über NN erreichen, sollen aufgrund des Anlagenschutzbereichs (§ 18a LuftVG) der Flugnavigationsanlage VORDME Nürnberg (NUB) zudem über die Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Postfach 990155 in 90268 Nürnberg vorgelegt werden.

4.4 Beileitung von Beregnungswasser für das Knoblauchsland

Der FNP-Änderungsbereich liegt im Verbandsgebiet des Wasserverbandes Knoblauchsland (WVK), eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Seit 1960 übernimmt der Verband die Bereitstellung von Beregnungswasser für das Knoblauchsland. Mit dem Beileitungsprojekt aus dem Regnitztal das 1997 begonnen und 2005 fertig gestellt wurde, werden mehrere hundert ha Beregnungsflächen versorgt.

Die FNP-Änderung selbst hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den Bestand des Verbandsgebietes. Ob die im Plangebiet gelegenen Flächen in der Folge der Realisierung eines Bauvorhabens aus der Mitgliedschaft im Wasserverband Knoblauchsland zu entlassen sind, ist im Verfahren nach § 24 Wasserverbandsgesetz zu entscheiden.

In diesem Verfahren können ggf. auch Auflagen zur Kompensation etwaiger finanzieller Einbußen des Verbandes festgelegt werden (§ 24 Abs. 3 Wasserverbandsgesetz).

Laut Stellungnahme des Wasserverbandes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes auch Brauchwasserleitungen des WVK. Sofern die Leitungen nicht bestehen bleiben können müssen diese auf Kosten des Verursachers verlegt werden.

5. Übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele werden durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kraft getreten am 01.09.2006 sowie durch den Regionalplan für die „Industrieregion Mittelfranken“ bestimmt.

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur und im Teil B die Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche. Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung eines intakten Lebensumfeldes hat die Ökologie in allen Teilen des neuen Landesentwicklungsprogramm Bayern eine verstärkte Gewichtung erfahren. Dies dient der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und gesunden Umweltbedingungen.

Als grundlegendes Ziel sollen gem. LEP-Ziel (**All 2.1.9.2**) Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterentwickelt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll gem. LEP-Ziel (**B VI 1.1**) die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Die Ausweisung von Sonderbauflächen für Garten- und Landschaftsbau wird im LEP Bayern nicht gewürdigt.

5.2 Ziele der Regionalplanung

Im Hinblick auf den Vollzug der o. g. Anpassungspflicht werden nachfolgend besonders diejenigen Ziele aufgeführt, die den Abwägungsrahmen für dieses Flächennutzungsplanverfahren abstecken.

Teil A: Nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur

I. Übergeordnetes Leitbild

Die Wirtschaftskraft ist ein wichtiger Maßstab für die Qualität der Lebens- und Arbeitsbedingungen in einer Region. Für die künftige Entwicklung der Industrieregion Mittelfranken und ihrer Teilräume bedarf es deshalb der Erhaltung und Stärkung des vorhandenen Potenzials.

II. Raumstrukturelle Entwicklung der Region und ihrer Teilräume

Um die Attraktivität der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten, ist es daher erforderlich, die polyzentrale Siedlungsstruktur zu erhalten und zu stärken. Dies ist nur über ein allgemein anerkanntes regionales Siedlungsleitbild zu erreichen, das die Erhaltung einer vernetzten Struktur von Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten gewährleistet, die Einschränkung des Flächenverbrauchs sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastungen unterstützt.

Teil B: Nachhaltige Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche

I.1 Landschaftliches Leitbild

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten und verbessert wird
- die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben
- die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird
- die typischen Landschaftsbilder erhalten werden
- die Erholungseignung erhalten oder verbessert wird.

VII. Erholung

Dem Regenerationsbedürfnis insbesondere der im großen Verdichtungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen lebenden Bevölkerung soll durch ein erholungswirksames System von Grün- und sonstigen Freiflächen Rechnung getragen werden.

XII.2 Lärm- und Erschütterungsschutz

In der Bauleitplanung und Verkehrsplanung der Gemeinden im großen Verdichtungsraum Nürnberg – Fürth – Erlangen sollen die Belange des Schutzes vor Verkehrslärm besonders berücksichtigt werden.

Zur Lenkung der zukünftigen Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens Nürnberg wird ein Lärmschutzbereich mit folgenden Zonen ausgewiesen.

Zone B mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 67dB (A) bis 72 dB (A)

Zone C mit einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A). Diese Zone wird zusätzlich in eine innere Teilzone Ci (64 – 67 dB (A)) und eine äußere Teilzone Ca (62 – 64 dB (A)) unterteilt.

Innerhalb des Lärmschutzbereiches sollen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Nutzungen zulässig sein:

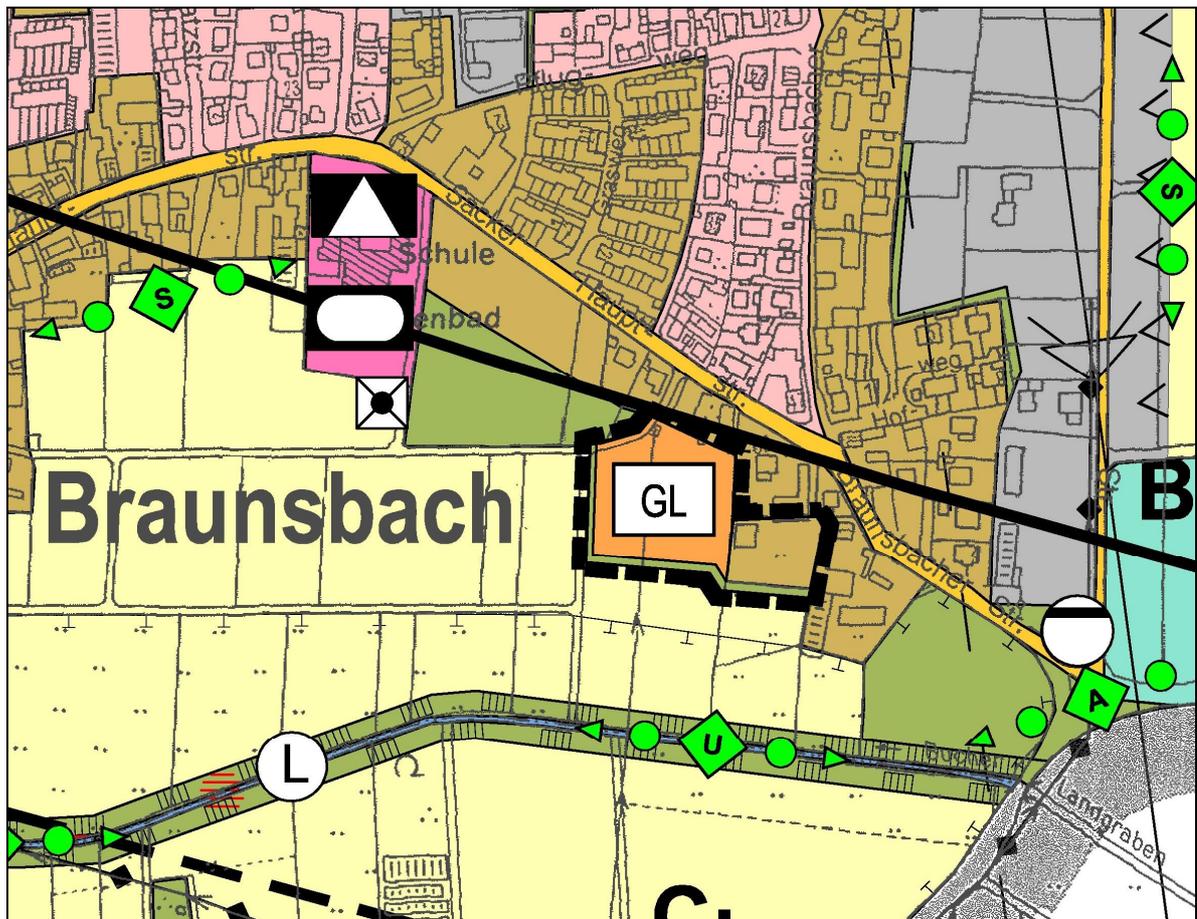
- in der Zone B uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung
- in der Zone C zusätzlich die Darstellung von Wohnbauflächen in Flächennutzungsplänen und die Ausweisung von Wohngebieten in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. In der Teilzone Ci soll die Abrundung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Schutzwürdige Einrichtungen sollen außerhalb des Lärmschutzbereiches angesiedelt werden.

6. Ziele und Leitgedanken der Flächennutzungsplanänderung

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 2007.02 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum zeitnahen Bau der beantragten Bebauung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs an der Sacker Hauptstraße 58 zu schaffen. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt eine daraufhin abzielende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Garten und Landschaftsbau“ (GL) dar.

Abb.4: Entwurf zur FNP-Ä. Nr. 2007.02



Gem. § 1 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall soll i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Abwägung) insbesondere den Belangen der Wirtschaft – d. h. Standortsicherung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes – ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung der angrenzenden gemischten Baufläche der Ortsrand von Braunsbach (siehe Abb. 4) arrondiert und ein kleinteiliges Bauflächenpotenzial von ca. 0,23 ha aufgezeigt werden.

Gleichwohl sind aber auch die Belange des Umweltschutzes – im vorliegenden Fall insbesondere die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Pflanzen und Boden - gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7. BauGB sowie die damit einhergehenden ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB (hier: Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

7. Zusammenfassung Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB) und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der aktuellen Fassung des Umweltberichts vom August 2008 werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung aus Sicht der Schutzgüter wie folgt bewertet:

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere / Pflanzen	Verlust von Ackerflächen; Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen	gering
Boden	Beeinträchtigung der Böden durch Verdichtung; Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	mittel
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Grundwassergefährdung mit hohem Kontaminationsrisiko	mittel
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen gering; Frischlufschneisen nicht betroffen	gering
Landschaft	Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Fläche und durch den geplanten Bau einer Halle für den Garten- und Landschaftsbaubetrieb	gering
Mensch	Verlust von wohnortnahen Freiflächen, die allerdings aufgrund des Umfeldes (intensive Landwirtschaft) nur eine geringe Erholungsfunktion aufweisen	gering
Kulturgüter	Kultur- und Sachgüter von Bedeutung sind im Plangebiet <u>nicht</u> vorhanden	

Fazit: Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sind nicht erheblich von der geplanten Bebauung betroffen. Kultur- und Sachgüter sind überhaupt nicht betroffen.

8. Zusammenfassende Abwägung

Die geplante Sonderbauflächenausweisung ermöglicht die Standortsicherung und Erweiterung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes der von Nürnberg nach Fürth umgesiedelt ist. Im Zusammenhang mit der Sonderbauflächenausweisung soll zusätzlich noch das östlich angrenzende Grundstück – zur Arrondierung der Bauflächen – im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan 7 "Industrieregion Mittelfranken" vorgegebenen fachlichen Zielen.

Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung überwiegend keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Da im Plangebiet oder angrenzend keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und früh geschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen (Verkehrslärm) zu erwarten. Allerdings liegt das Plangebiet in der Fluglärmzone Ci des Verkehrsflughafens Nürnberg mit fluglärmbedingten Dauerschallpegeln von 64 – 67 dB(A), so dass eine Darstellung von Wohngebieten hier nicht zulässig ist und die mögliche Nutzung gravierend einschränkt.

Der beabsichtigte Eingriff in die Natur erscheint vertretbar bzw. ausgleichbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Aussagen zur Eingriffsregelung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Projekts zu treffen.

Die geplante Errichtung einer Pflanzenanzuchthalle erscheint im Hinblick auf die schon jetzt im Umfeld vorhandenen Gebäude vertretbar.

Bei dem vorliegenden FNP-Änderungsverfahren werden bei der Abwägung den Belangen der Wirtschaft – d. h. hier Standortsicherung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes – eine höhere Priorität als den Belangen des Wasserverbandes Knoblauchsland mit seinen Beregnungsflächen für die Landwirtschaft eingeräumt.

Wesentlich andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht, dargelegten sind nicht zu berücksichtigen.

Die Umwidmung des FNP-Änderungsbereiches erscheint unter den o. g. Prämissen verträglich.

9. Beabsichtigte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Nach dem BauGB sind im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen oder nach der besonderen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete darzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nur nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen dar und verzichtet auf die Darstellung von Baugebieten und Dichtevorstellungen, um so einen größeren Planungsspielraum für die Bebauungspläne zu gewährleisten.

9.1 Sonderbaufläche



Die Grundstücke im Bereich des Garten- und Landschaftsbaubetriebes sollen aufgrund der Eigenart des Betriebes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt werden. Eine reine Gewerbe- oder Wohnnutzung soll damit ausgeschlossen werden.

9.2 Gemischte Baufläche



Das Grundstück Fl. Nr. 303 soll als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplanentwurf dargestellt werden. Hierdurch soll die angrenzende gemischte Baufläche arrondiert werden. Da das Plangebiet in der Fluglärmmzone Ci des Verkehrsflughafens Nürnberg mit fluglärmbedingten Dauerschallpegeln von 64 – 67 dB(A) liegt, ist eine mögliche Wohnnutzung gravierend eingeschränkt. Ob Gewerbebetriebe in der gemischten Baufläche zulässig sind, richtet sich nach dem Grad der Störung, die von den Betrieben ausgeht. Näheres ist in den nachgeordneten Verfahren zu bestimmen.

9.3 Grünfläche



Im Anschluss an die Sonderbaufläche und gemischte Baufläche wird im FNP-Entwurf zur freien Landschaft hin ein Grünflächenstreifen dargestellt. Mit der bereits vorhandenen Bienenweidehecke stellt dies eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung dar.

10. Verfahrenshinweise

1. Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 17.10.2007 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Fürth am 21.11.2007 veröffentlicht.

2. Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits vor Einleitungsbeschluss mit Anschreiben vom 29.10.2007 frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.01. – 04.02.2008

Die Stadt Fürth hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau- und Werkausschuss hat mit Beschluss vom 01.10.2008 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2007.02 einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.10. – 02.12.2008

Der Entwurf zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 der Stadt Fürth vom 22.10.2008 in der Zeit vom 30.10.2008 bis einschließlich 02.12.2008 öffentlich ausgelegt.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

7. Feststellungsbeschluss

Beabsichtigt 21.01.2009.

11. Flächenbilanz in ha zur FNP-Änderung Nr. 2007.02

Art der Darstellung	bisherige Darstellung	künftige Darstellung	Veränderungen
Sonderbaufläche (GL)	0,00	0,70	+ 0,70
Gemischte Baufläche	0,00	0,23	+ 0,23
Fläche für die Landwirtschaft	1,03	0,00	- 1,03
Grünfläche (Eingrünung)	0,00	0,10	+ 0,10
Gesamtfläche	1,03	1,03	+/- 0,00