

Begründung

einschließlich Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 430a

Für das Gebiet „Atzenhof Südwest, Hornackerweg“

Bearbeitung:

Architektur & Controlling

Löwenplatz 4

90762 Fürth

Aufgestellt:

Juli 2008

In der Fassung vom März 2009

geändert 17.04.2009

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -

Dipl.- Ing., Amtsleiter

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. BESTANDSBESCHREIBUNG	4
1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes	4
1.2 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	4
1.3 Verkehrsanbindung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1 Raumordnung und Landesplanung	4
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
2.3 Bebauungsplan	5
3. ANLASS UND ZIELE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 430 a	5
4. BELASTUNGEN	5
4.1 Boden/Altlasten	5
4.2 Wasser	5
4.3 Lärm	5
4.4 Denkmalschutz	6
4.5 Landschaftsschutz	6
4.6 Luft	6
4.7 Naturschutzrechtlicher Eingriff	6
5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	7
5.5 Bauweise	7
5.6 Einfriedungen	7
5.7 Gestaltung der Dächer und Wände	8
5.8 Stellplätze und Garagen	8
5.9 Erschließung	8
6. VERFAHRENSSTAND	8

Umweltbericht

1. VORBEMERKUNG	9
1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 430 a	9
1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung	9
1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	9
1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	9
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	9
1.2.1 Fachgesetze	9
1.2.2 Fachplanungen	10
1.2.3 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen	10
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen	11
2.1.1 Schutzgut Mensch	11
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.1.3 Schutzgut Boden	12
2.1.4 Schutzgut Wasser	12
2.1.5 Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.6 Schutzgut Landschaft	13
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstiger Güter	13
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.3.1 Schutzgut Mensch	14
2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.3.3 Schutzgut Boden	14
2.3.4 Schutzgut Wasser	14
2.3.5 Schutzgut Klima und Luft	14
2.3.6 Schutzgut Landschaft	14
2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstiger Güter	14
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	15
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	15
3.1.1 Analysemethoden u. ,-modelle	15
3.1.2 Fachgutachten	15
3.1.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung	15
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
Anhang NR. 1: Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	
Anhang NR. 2: Schallimmissionsgutachten	

Begründung

VORBEMERKUNG

Bei dem Planwerk handelt es sich um einen Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 8ff BauGB auf der Grundlage der Planung des Architekturbüros architektur & controlling.

1. BESTANDSBESCHREIBUNG

1.1 Lage und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortseils Atzenhof der Stadt Fürth, in der Gemarkung Unterfarnbach.

Es handelt sich hierbei um eine nördliche Teilfläche aus Flur Nr. 893, 897/2, 897 und der Flur Nr. 9002 zwischen Mainstraße und der bestehenden Bebauung an der Atzenhofer Straße. Der genaue Umgriff ist dem Planblatt zu entnehmen. Die umliegende Bebauung besteht zum größten Teil aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die südlich gelegenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

1.2. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der Bereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430 a „Atzenhof Südwest“ umfasst eine Fläche von ca. 12.000 qm. Derzeit ist der Bereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches steigt von Norden nach Süden leicht an.

1.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Geltungsbereiches soll über den Hornackerweg erfolgen. Hier kann auch eine Anbindung der Ver- und Entsorgung erfolgen.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich mit der Buslinie 173 (Haltestelle Hornackerweg) der Verkehrsbetriebe der Stadt Fürth unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 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 01.09.2008 dargelegt. Der wirksame Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken (R7) konkretisiert diese Vorgaben.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar, somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für diesen Bereich liegt nicht vor. Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.05.1993 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430a eingeleitet.

3. ANLASS UND ZIELE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 430 a

Nachdem in den letzten Jahren die im Rahmen der Konversion zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen im Bereich der Stadt Fürth nahezu bebaut wurden, ist es zur Sicherung einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig, neue Wohngebiete auszuweisen.

Dies geschieht auch unter Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes der Region 7, der für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen fordert, dass den stetigen Einwohnerverlusten durch Bevölkerungsabwanderung entgegengewirkt werden soll und auf eine quantitative Verbesserung des Wohnbauflächenangebotes durch bedarfsorientierte Neuplanung von Wohngebieten hingewirkt werden soll. Ziel des Aufstellungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, das den Anforderungen, die sich aus der Ortsrandlage und der bestehenden Bebauung ergeben, Rechnung trägt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der bestehenden kleinteiligen Bebauung orientieren. Erforderliche grünordnerische Maßnahmen und die gem. der zu erstellenden ökologischen Ausgleichsbilanzierung zu treffenden Ausgleichsmaßnahmen sollen in die Planung einfließen und eine negative Veränderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verhindern.

4. BELASTUNGEN

Im Abschnitt 4. werden die bekannten Belastungen aufgezeigt und deren Auswirkungen bzw. der Umgang mit ihnen dargestellt.

Soweit es sich um umweltrelevante Belastungen handelt, werden diese nur aufgezeigt, da eine ausführliche Behandlung im Umweltbericht erfolgt.

4.1 Boden/Altlasten

Das Plangebiet wurde und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet.

Laut Aussage der Stadt Fürth Abteilung Umweltschutz liegen auf den Grundstücken Fl.Nrn.897 und 893 Gem. Unterfarrenbach, Fürth keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen vor. Allerdings grenzen diese Grundstücke unmittelbar an die Altlastenverdachtsfläche 100.5 „ehem. Montheith-Barracks“ an. Erkenntnisse inwieweit evtl. von dort Auswirkungen auf die Grundstücke ausgehen liegen nicht vor.

4.2 Wasser

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden. Es ist keine Belastung für das Grundwasser bekannt.

4.3 Lärm

Zum geplanten Vorhaben liegt eine gutachterliche Schallimmissionsuntersuchung vor. Die ermittelten Prognosepegel zeigen auf, dass im Umfeld des geplanten Wohngebietes die heranzuziehenden Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 /02 der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts dB 45(A) nicht überschritten werden und damit wohnverträgliche Verhältnisse im Umfeld der geplanten Wohnbebauungen erwartet werden können. (Siehe Anhang)

4.4 Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Aussagen über denkmalgeschützte Gebäude oder Ensembles bzw. schützenswerte Bodendenkmäler liegen nicht vor.

4.5 Landschaftsschutz

Im Planungsraum ist derzeit kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz geplant oder anhängig.

4.6 Luft

Die lufthygienische Situation im Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen ist generell geprägt durch eine hohe Schadstoffbelastung aus Hausbrand, Industrie und Verkehr.

Die Bebauung von Freiflächen führt grundsätzlich zu negativen klimatischen Aspekten.

- Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeiten

4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Durch die Ausweisung als Baugebiet sind folgende Beeinträchtigungen naturschutzrechtlich zu erwarten.

- Arten- und Lebensräume: Verschiebung des Artenspektrums Feldflur > Siedlungsraum
- Wasser: Eingriff in den Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung
- Boden: Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Klima, Luft: Aufheizung und Emissionen
- Landschaftsbild: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

5. BEGRÜNDUNGEN DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgehend von der angrenzenden Siedlungs- u. Nutzungsstruktur soll auch im Einzugsgebiet Wohnen und Arbeiten möglich sein und eine gewisse Versorgung vor Ort ermöglicht werden.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 je Wohngebäude beschränkt, um die Errichtung von vorwiegend Einfamilienhäusern mit der Möglichkeit einer zweiten Wohnung zu erreichen. Der verdichtete Wohnungsbau soll auch auf Grund der Erschließung und des Verkehrsaufkommens auf diesem Wege vermieden werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in den Nutzungsschablonen für die jeweiligen Bereiche festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die Geschosszahl und die überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf 2 (Erdgeschoss und Dach als Vollgeschoss) beschränkt. Hiermit soll die Siedlungsstruktur der angrenzenden Ortschaft auch im Geltungsbereich gesichert werden. Ziel ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für die Eigennutzung mit hauptsächlich Einzel- oder Doppelhäusern, wie sie üblicherweise nachgefragt werden. Außerdem ist eine Hausgruppe vorgesehen um städtebaulich auf das Feuerwehrhaus und die gegenüberliegende große Halle zu reagieren.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind im Planungsgebiet durch Baugrenzen definiert. Um die Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sicher zu stellen. Für überbaubare Flächen, die baulich nicht genutzt werden, wird eine Begrünungspflicht festgesetzt; dies dient dazu, ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild zu erzeugen.

5.4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden dichten Bebauung sind die nicht überbaubaren Flächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen bis auf Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen. Dies dient der Verbesserung des Erscheinungsbildes und dient darüber hinaus dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Je Grundstück ist ein halbstämmiger Baum z.B. Obstbaum (Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Pflanzenauswahl siehe Artenliste.

Das Baugebiet erhält durch eine dichte Bepflanzung entlang der Süd und der Südwestgrenze einen „grünen Rücken“. Drei Solitäräume gliedern das Wohngebiet entlang der Erschließungsstraße.

Ein Spielplatz mit Anbindung über einen Fußweg soll einmal den Spielflächenbedarf des neuen Baugebietes decken und zum anderen das Spielflächendefizit in Atzenhof entgegenwirken.

5.5 Bauweise

Atzenhof Südwest

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNV festgesetzt. Hiermit soll eine Struktur erreicht werden, die sich mit ihren Grünflächen eine Verbindung mit der offenen Landschaft erschließt. Außerdem sind auf diesem Wege größere Baumassen ausgeschlossen und es kann durch den Wechsel von Baukörper und Grünfläche die Wohnqualität gesteigert werden.

5.6 Einfriedungen

Zur einheitlichen Gestaltung der Einfriedungen entlang der Anliegerstrasse sind im Geltungsbereich nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20m. Diese Festsetzungen bezieht sich nur auf die der Strasse zugewandten Grundstücksseite.

5.7 Gestaltung der Dächer

Als Dachform werden für das Wohngebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-48° festgesetzt. Dies soll die traditionelle Dachlandschaft des best. Ortes weiterführen. Flachdächer (0-5°) als Gründach sind für untergeordnete Bauteile zulässig. Die Traufhöhe ist mit max. 4,00m festgesetzt. Kniestöcke sind als Rohbaumaß auf 75cm Höhe begrenzt. Bei Split-Level-Lösungen kann der Kniestock auf einer Traufseite auch höher ausgeführt werden.

Dachüberstände an den Satteldächern sind bis max. 20cm zulässig, angelehnt an die ortsübliche traditionelle Bauweise. Diesbezüglich sind auch die Dacheindeckungen in Rot- Braun- und Grautönen zu halten. Solarmodule sind zulässig, um die Nutzung regenerativer Energien möglich zu machen.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur als begrünte Flachdächer (0-5°) zulässig. Dies stellt einen gewissen ökologischen Ausgleich für versiegelte Flächen sicher und verleiht dem Baugebiet einen gemeinsamen gestalterischen Charakter.

Die Qualität der Gründächer wird definiert als extensive Begrünung mit 8-10 cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht (Moos-Sedum-Kraut-Begrünung).

Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, sowie gleicher Dachneigung auszuführen.

Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist im Plan festgelegt. Dies erzeugt einen „begleitenden“ Charakter der Gebäude entlang der Straße oder hebt andererseits die Plätze zusätzlich hervor.

5.8 Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. So sollen bestimmte Bereiche aus städtebaulichen Gründen von größerer Bebauung frei gehalten werden (Ortsrand, Flächen für gärtnerische Nutzung). Die Tiefe der Zufahrten zu Garagen muß mindestens 3,50m (Maß ab öffentlicher Verkehrsfläche) betragen. So kann eine Behinderung des Verkehrs auf der Erschließungsstraße vermieden werden.

Zufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen usw.) herzustellen, um den Anteil von versiegelten Flächen gering zu halten.

5.9 Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Straßenstich mit einer entsprechen Kehre am Ende, der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist. Der Ausbau soll gem. der DIN 18024 erfolgen.

6. VERFAHRENSSTAND

- Mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.03.2006 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 430 a eingeleitet.
- Scoping

Atzenhof Südwest

- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Umweltbericht

1. VORBEMERKUNG

Mit dem am 20.07.2004 in Kraft getretenen EAG Bau wurde die Plan-UP-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt und damit die Umweltprüfung in das Bauleitplanungsverfahren eingeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung müssen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Scopingverfahrens wurden die betroffenen Behörden gebeten, alle relevanten Informationen, die für die Erstellung des Umweltberichtes erforderlich sind, mitzuteilen.

1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 430 a

Eine ausführliche Darstellung ist in der Begründung enthalten

1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Atzenhof der Stadt Fürth, in der Gemarkung Unterfarnbach.

Es handelt sich hierbei um eine nördliche Teilfläche aus Flur Nr. 893, 897/2, 897 und der Flur Nr. 9002 zwischen Mainstraße und der bestehenden Bebauung an der Atzenhofer Straße. Der genaue Umgriff ist dem Planblatt zu entnehmen. Die umliegende Bebauung besteht zum größten Teil aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die südlich gelegenen Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Das Konzept für den Bebauungsplan Nr. 430 a sieht ein allgemeines Wohngebiet mit einer aufgelockerten Bebauung vor. Es sind Einzel- und Doppelhäuser (insgesamt 28-30 neu zu errichtende Wohneinheiten) in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude geplant.

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

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 15.000 qm, davon entfallen auf die Straßenverkehrsfläche einschließlich Bestand ca. 2.000 m², entsprechend einem Anteil von ca. 15 %. Die Nettobaufläche beträgt somit ca. 6.000 m². Die erforderlichen Flächen für die Ortsrandeingrünung sind bei diesen Berechnungen noch nicht enthalten.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist neben den zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) zu beachten. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird auf diese mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung eingegangen. Für den Schallschutz sind das Bundesimmissionsgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum BImSchG – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau maßgebend.

1.2.2 Fachplanungen

- Lärmschutzgutachten (Messinger u. Schwarz BIG)
- Naturschutzrechtliche Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung:
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth (Stand 2001)

1.2.3 Umweltbezogene Ziele in übergeordneten Planungen

Die übergeordneten umweltbezogenen Ziele von Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 2006 dargelegt und ihrer Gültigkeit für ganz Bayern entsprechend allgemein dargestellt. Durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“, der sich derzeit in der Gesamtfortschreibung befindet, werden sie konkretisiert. Momentan noch verbindlich ist die 13. Änderung vom 18.08.2006.

Regionalplan:

Als das Plangebiet betreffende umweltbezogene Ziele aus dem Regionalplan 7 sind im Wesentlichen zu nennen:

ÜBERFACHLICHE ZIELE

A II 2.4

In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen, insbesondere Westen des Mittelfränkischen Becken sollen landschaftsgliedernde Elemente und ökologische Zellen möglichst erhalten, gepflegt und vermehrt werden.

B I 1.4

Durch Erhaltung der regionalen Grünzüge sollen der ökologische Ausgleich, insbesondere die Frischluftzufuhr, gesichert und Belange der Erholungsnutzung gewahrt werden.

WEITERE FACHLICHE ZIELE

B I 3.1.1

In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, soll die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen – einschließlich wertvoller Baumbestände – sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen angestrebt werden.

B I 3.2.1

In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen auf kleinen Teilflächen netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiopte und Laubwaldbiotope geschaffen werden.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Fürth als direkt übergeordneter Planung wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes teilweise in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Die erwarteten Umweltwirkungen werden herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktionen spielt der Geltungsbereich derzeit keine Rolle, da er bisher überwiegend landwirtschaftlich benutzt wurde. Auch die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines durchgrüneten Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Die nahe im Süden liegende Mainstraße wurde schalltechnisch untersucht. Am Tage und in der Nacht wurden die dB(A)-Werte nicht überschritten. Auch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich selbst sowie aus der angrenzenden landschaftlichen Nutzung sind momentan nicht zu verzeichnen. Bezogen auf dem Schutzgut Mensch ist daher eine deutliche Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen nicht zu erkennen:

Verkehrslärmimmissionen

Das geplante Wohngebiet, das eine Erweiterung der bestehenden Wohngebietsflächen am Hornackerweg vorsieht, grenzt im Süden in ca. 170 m Entfernung an die Mainstraße an.

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von tagsüber 55dB(A) und nachts 45 dB(A) werden nicht überschritten und damit werden wohnverträgliche Verhältnisse im Umfeld der geplanten Wohnbebauungen erwartet.

Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewohner des neuen Baugebietes müssen davon ausgehen, dass es im Umfeld ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmaßnahmen stattfinden und dadurch unvermeidliche Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä. entstehen. Diese sind aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Durch die randliche Eingrünung des Planungsgebietes entsteht ein Puffer der vor allem Staub filtert. Ein Höhengestaffelter Gehölzsaum bildet eine räumliche Trennung zur landwirtschaftlichen Fläche.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Bewertung des Bestandes an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere kann auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen werden. Die geplante Wohnbaufläche wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. In dem Planungsgebiet sind keine bedeutenden Flächen ausgewiesen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die flächendeckende Bautätigkeit führt durch Abschieben, Zwischenlagern und Wiederandecken des Oberbodens zu einer Veränderung der Bodenstruktur und damit zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch den geplanten Neubau von Wohngebäuden, Erschließungsstraßen, Garagen, Zufahrten und Stellflächen kommt es zu einer großflächigen Bodenversiegelung. Niederschlagswasser wird damit dem natürlichen Wasserkreislauf teilweise entzogen, die Grundwasserneubildung eingeschränkt.

Die geplante Erschließung und Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Mit der Bebauung ist jedoch eine Bodenversiegelung verbunden, die zu einer Reduzierung der Versickerung der Oberflächenwässer führen kann und damit als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb des Entwässerungsgebietes der Stadt Fürth, Stadtteil Atzenhof, das im Trennsystem entwässert wird. Für die Erschließung dieses Gebietes ist eine Überrechnung des bestehenden Regenbeckens nötig.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die allgemeinen regionalklimatischen Verhältnisse in Fürth sind von den stadtklimatischen Faktoren im Ballungsraum mit den typischen Eigenschaften einer horizontalen Windabschwächung, einer geringen Luftfeuchte, einem höheren Strahlungs- und Wärmehaushalt sowie Luftverunreinigung beeinflusst. Mit seinen hohen Temperaturen (8° - 8,5°C Jahresmittel) und seinen geringen Niederschlägen (650mm/Jahr) zeigt sich das Klima im Fürther Stadtgebiet, an dessen nordwestlichem Rand sich das Plangebiet befindet, als trocken-warm. Die jährliche durchschnittliche Windgeschwindigkeit in Fürth von 1,4 m/s ist als sehr gering zu bewerten. Insbesondere die schwachen Ostwinde führen nur zu einer geringen Durchlüftung des Stadtgebietes, was örtlich zu Anreicherung von Luftschadstoffen und Wärmebelastungen führen kann. Außerdem begünstigen die häufigen Schwachwinde die Ausbildung von Inversionen: Durch den reduzierten vertikalen und horizontalen Luftaustausch treten erhöhte Schadstoffkonzentrationen in den bodennahen Luftschichten auf.

Fürth wurde gemäß §44 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Belastungsgebiet erklärt, da es als eine der wenig durchlüfteten Städte einer erhöhten Gefahr des Auftretens von Luftverunreinigungen und Überwärmung unterliegt.

Schadstoffemissionen im Ballungsraum und entlang der gebündelten Verkehrsströme tragen zu einer erheblichen Luftbelastung bei.

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrandes von Fürth, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und lockerer Besiedelung, also im Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima

Atzenhof Südwest

der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen, so dass nur wenig von den typischen Auswirkungen des Stadtklimas zu spüren ist. Aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung führt es zu keiner wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung in der Ortslage.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist gering geneigt (leichter Nordhang). Durch seine Lage am nordwestlichen Ortsrand des Stadtgebietes ist die Ausprägung eines Siedlungsrandes für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Durch einen breiten Gehölzsaum entsteht ein grüner Ortsrand der sich besser in die Landschaft einfügt und das Stadtbild verschönert.

Der Lage am Ortsrand entsprechend erfolgt die Festsetzung einer lockeren Bebauung aus Einzelhäusern mit Satteldächern in einer oststypischen Dachdeckung mit Rot- Braun oder Grautönen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Geltungsbereiches sowie in dessen Umfeld finden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung, wie architektonische wertvolle Bauten oder archäologische Schätze. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler bekannt.

In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Hinweis gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG aufgenommen, nach dem Funde auf den Grundstücken unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die einzelnen Schutzgüter sind durch die Ausweisung als Baugebiet folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Arten und Lebensräume: Verschiebung des Artenspektrums Ackerfeldflur > Siedlungsraum
- Wasser: Eingriff in den Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung
- Boden: Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
- Klima/Luft: Aufheizung durch Emission
- Landschaftsbild: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens können durch Kompensationsmaßnahmen einzelne Umweltauswirkungen gemindert werden.

- Vollständige Kompensation des Eingriffes im naturschutzrechtlichen Sinne durch entsprechende interne Maßnahmen
- Pflanzung standortgerechter Bäume,
- Begrünung der Stellplätze
- Dachbegrünung der Nebengebäude
- Arten- und strukturreiche Gärten
- Minimierung der zusätzlichen Luftbelastung durch Neupflanzungen von Gehölzen und durch die Begrünung der Gebäude
- Randliche Eingrünung durch einen breiten Hecken- und Gehölzgürtel

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung besteht zunächst die bisherige Nutzung fort. Es liegen aktuell weder Anhaltspunkte für eine Rücknahme noch für eine Intensivierung der Nutzung vor.

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

2.3.1 Schutzgut Mensch

- Zusätzliche eigenständige Fußwege ermöglichen eine bessere Durchlässigkeit des Gebiets auch unabhängig vom Fahrverkehr.
- Reduzierung von Verkehrsflächen und Straßenbreiten wird zu einer mit dem Wohnumfeld verträglicheren Verkehrsabwicklung beitragen

2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Naturnahe Gestaltung der privaten Hausgärten
- Extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports

2.3.3 Schutzgut Boden

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

2.3.4 Schutzgut Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Geringe Versiegelung durch sparsame öffentliche Erschließungsflächen
- Trinkwassereinsparung durch Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung
- Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Vermeidung von Abflussspitzen

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

- Verringerung der Aufheizung im Gebiet durch Dachbegrünung auf Nebengebäuden
- Pflanzung zur örtlichen Klimaverbesserung

Um die lufthygienischen Belastungen möglichst gering zu halten sollten bei den Neubauten alternative Energien gefordert werden, z.B.

- Solarenergienutzung der Gebäude
- Begrenzung des Primärenergiebedarfs auf 60 bzw. 40 kWh/m² pro Jahr.
- Nutzung erneuerbarer Energien als Hauptenergieträger

2.3.6 Schutzgut Landschaft

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes

2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Güter

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

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1 Analysemethoden u. -modelle

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Grundlage der Auswertung einschlägiger umweltbezogener Informationsquellen sowie der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden („Scoping“). Des Weiteren wurden zur Bewertung des Bestandes an Lebensräumen für Pflanzen und Tieren auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Fürth aus dem Jahr 2001 zurückgegriffen. Darüber hinaus konnten die Ergebnisse der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit Anlage 2, Werteliste nach Biotop- Nutzungstypen verwendet werden.

3.1.2 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Lärmimmission wurde durch externe Fachingenieure eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

3.1.3 Schwierigkeiten bei der Erhebung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten. Dennoch wird eingeräumt, dass viele weitergehenden Angaben nicht detailliert ermittelt worden sind, sondern auf grundsätzliche Annahmen oder allgemeinen Einschätzungen beruhen. Beispielsweise ist die erwartete Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse nicht exakt quantifizierbar, oder die zukünftig entstehende Verkehrsbelastung aus dem neuen Baugebiet kann nur ungefähr prognostiziert werden. Manche Verfahren zur Ermittlung des Umweltzustandes wurden wiederum in der Abwägung ihrer Kosten und Nutzen als zu aufwändig oder kostenintensiv eingeschätzt (z.B. faunistische Erhebungen). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es auf Grundlage der verfügbaren Daten über das Planungsgebiet und seine Umgebung möglich war, die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen der Bauleitplanung als Grundlage für die Abwägung zu erfassen und zu bewerten.

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

Atzenhof Südwest

Unter Monitoring versteht man die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen. Für das Baugebiet wird insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen gerechnet. Daher beschränkt sich das Monitoring auf die folgenden Punkte:

- Die Festsetzung zur Pflanzung der Hausbäume und der Eingrünung mittels Hecken sind zu überwachen. Wenn ihnen nicht nachgekommen wird, können Pflanzgebote ausgesprochen werden.
- Gleiches gilt für die Begrünung der Nebengebäude

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauung des Gebietes Atzenhof Südwest, Hornackerweg hat vielfältige Wechselwirkungen auf alle Umweltbereiche. Am erheblichsten stellen sich die Verluste von bisher unversiegeltem Boden und die damit verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt dar. In der Planung werden daher weitgehende Maßnahmen zur Reduzierung und Rückhaltung des Wasserabflusses getroffen. Die Immissionssituation wurde in einem eigenen Gutachten bearbeitet. Erhebliche Auswirkungen des Gebietes auf die Umgebung sind hier nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild des Altortes wird von der Bebauung nicht beeinträchtigt. Wertvolle Biotope und geschützte Arten sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb der Siedlung werden umfangreiche Maßnahmen zur Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen getroffen. Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche kann nicht ausgeglichen werden, wird jedoch unter Abwägung aller Kriterien in Kauf genommen. Auf eine gute fußläufige Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung wurde bei der Planung geachtet.