

Begründung mit Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 396b

"ehemaliges Faurecia-Areal"

**für das Gebiet zwischen Herboldshofer Straße, Bauhofstraße und Riedäckerweg
und für eine Teilfläche An der Rampe**

**Bearbeitet: Stadtplanungsamt Fürth - Sonja Kraus
Umweltbericht: TB Markert - Nicola Berchtenbreiter**

Aufgestellt im Mai 2025

Ergänzt im [Monat][Jahr]

Stadtplanungsamt Fürth

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1	Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.3	Planungserfordernis	5
1.4	Planungsalternativen (konzeptionell)	6
2	Bestandsbeschreibung	6
2.1	Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung	6
2.2	Verkehrsanbindung / Erschließung	8
3	Planungsrechtliche Situation.....	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Regionalplan Region Nürnberg.....	10
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	10
3.4	Bebauungsplanung	11
4	Belastungen des Baugebietes.....	11
4.1	Altlasten.....	11
4.2	Wasser	12
4.3	Lärm.....	12
4.4	Denkmalschutz	12
4.5	Landschaftsschutz	12
4.6	Luft.....	12
4.7	Boden	12
4.8	Naturschutzrechtlicher Eingriff	12
4.9	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
5	Begründung der Festsetzungen.....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1	Städtebauliche Kennzahlen	13
5.1.2	Planungskonzept	14
5.1.3	Planungsalternativen (detailliert).....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3	Bauweise	19
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.5	Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauter Grundstücksflächen ..	19
5.5.1	Erhalt Gehölze	19

5.5.2	Pflanzmaßnahmen.....	20
5.5.3	Öffentliche Grünflächen	21
5.5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.	22
5.5.5	Weitere Grünordnerische Festsetzungen	22
5.5.6	Grünordnerische Hinweise.....	22
5.6	Stellplätze	23
5.7	Einfriedungen	23
5.8	Dächer	23
5.9	Lärmschutz	23
5.10	Verwendungsverbot von Luft verunreinigenden Stoffen	23
5.11	Erschließung	23
5.12	Fläche für Versorgungsanlagen	24
5.13	Werbeanlagen	24
5.14	Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung.....	24
6	Nachrichtliche Übernahmen	24
7	Verfahrensstand	24

Teil B: Umweltbericht

1	Vorbemerkung.....	26
1.1	Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 396b	26
1.1.1	Lage des Plangebietes und Umgebung.....	26
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen.....	27
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	28
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	28
1.2.1	Fachgesetze	28
1.2.2	Natura-2000-Gebiete	30
1.2.3	Weitere Schutzgebiete	31
1.2.4	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)	32
1.2.5	Regionalplan Region 7 – Nürnberg.....	32
1.2.6	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	33
1.2.7	Sonstige Fachplanungen.....	33
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie der Auswirkungen der geplanten Maßnahmen	34
2.1.1	Schutzgut Fläche.....	34
2.1.2	Schutzgut Mensch	37

2.1.3	Schutzgut Pflanzen	37
2.1.4	Schutzgut Tiere.....	38
2.1.5	Schutzgut Boden.....	40
2.1.6	Schutzgut Wasser	43
2.1.7	Schutzgut Klima und Luft.....	45
2.1.8	Schutzgut Landschaft.....	46
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	47
2.2	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	48
2.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	50
2.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	50
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	51
2.4.1	Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	51
2.4.2	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.....	52
2.4.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	54
2.4.4	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	54
2.4.5	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (CEF-1).....	54
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	55
3	Zusätzliche Angaben.....	56
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	56
3.1.1	Fachgutachten	56
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	57
3.1.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	57
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
Teil C: Quellen und Abkürzungen		
1	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	59
2	Gutachten.....	60
3	Rechtsgrundlagen.....	60
4	Abkürzungen.....	60

A Begründung

1 Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass

Nachdem die Firma Faurecia Abgastechnik GmbH 2010 ihren Standort in Fürth Stadeln aufgegeben hatte, lag das ehemalige Firmengelände (ca. 5 ha) brach. Der Stadtrat beschloss im Jahr 2019 die Flächen zu erwerben.

Der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet (v.a. für kleine produzierende Betriebe, Handwerk) stand (bzw. steht) kein entsprechendes Angebot an (städtischen) Flächen gegenüber. Daher beschloss der Stadtrat die verkehrsgünstig gelegenen ehemaligen Gewerbeflächen wieder für Gewerbebetriebe nutzbar zu machen. Aufgrund des ebenfalls anhaltend hohen Bedarfes an (gefördertem) Wohnraum, wurde beschlossen, das Gebiet so zu überplanen, dass auf Teilflächen Wohnbebauung und ergänzende Anlagen für soziale Zwecke errichtet werden können.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt beabsichtigt, gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus, sowie Gemeinbedarfsnutzungen auf dem Gelände zu ermöglichen. Dabei soll der Fokus auf die Nutzung als Gewerbegebiet gelegt werden. Im Stadtrat besteht Konsens darüber, dass Flächen für eine Kita, für ein Seniorenheim, für einen öffentlichen Spielplatz und Flächen für Genossenschaftswohnbau sowie sozial geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden sollen (Stadtratsbeschluss (StR) vom 25.02.2021, Protokoll des Bau- und Werksausschusses (BWA) vom 10.02.2021). Des Weiteren ist die Planung einer adäquaten Erschließung unter Neugestaltung des Knotenpunktes an der Herboldshofer Straße vorgesehen. Verkehrliche, Lärmschutz- und wasserrechtliche Fragen sollen im Verfahren beantwortet werden. Mögliche Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit in der Bauleitplanung werden im Bebauungsplan berücksichtigt (StR vom 09.12.2020).

1.3 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals erforderlich. Durch die Planung soll ein störungsfreies Nebeneinander der geplanten Nutzungen im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet erreicht werden. Dabei müssen die (miteinander um Flächen konkurrierenden) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen Bedürfnisse, die Belange der (mittelständischen) Wirtschaft und das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gegeneinander abgewogen werden. Die notwendigen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, wie z.B. die Vorsorge für Starkregenereignisse sind im Verfahren zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Derzeit sind weder die verkehrliche noch die entwässerungstechnische Erschließung gesichert. Beide Erschließungssysteme sind an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Eine Konfliktbewältigung im Bauleitplanverfahren ist daher die Voraussetzung für eine (bauliche) Nutzung der Flächen.

1.4 Planungsalternativen (konzeptionell)

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde, wie bisher, nur ein untergeordneter Teil der potentiellen Bauflächen genutzt werden. Die genehmigten Nutzungen/ Gebäude hätten Bestandsschutz. Eine Umnutzung oder Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung an den Rändern des Gebietes wäre in den meisten Fällen nicht möglich.

Die Flächen im Zentrum des Gebietes (v.a. ehemaliges Firmengelände Faurecia) könnten keiner Nachnutzung zugeführt werden. Der Bedarf an Flächen für Gewerbe, für Wohnen und für soziale Anlagen könnte nicht gedeckt werden. Die verkehrlichen und entwässerungstechnischen Probleme blieben ungelöst.

Die geschotterten Flächen blieben versiegelt. Die entstandene Ruderalvegetation könnte sich weiterentwickeln.

Eine Planungsalternative wäre, die **Flächen für die einzelnen Nutzungen** in ihrer Größe und Lage **stärker zu fixieren**. Eine stärkere Fixierung würde eine genaue Festlegung von Größe und Lage der Nutzungen zu einem relativ frühen Planungszeitpunkt erfordern. Sie würde eine dauerhafte Nutzung der Flächen für den angestrebten Zweck sichern - unabhängig von Belegungsbindungen oder Dienstbarkeiten. Eine (ggf. später gewünschte) Nutzungsänderung wäre nur mit einem Bebauungsplanänderungsverfahren möglich (siehe hierzu auch Punkt 5.1.3).

Eine andere Alternative wäre eine **Veränderung des Nutzungsmixes** hin zu mehr Gewerbe oder mehr Wohnen oder mehr sozialen Nutzungen. Ein größerer Teil des Flächenbedarfes einer Nutzungsart könnte gedeckt werden, ein entsprechend kleinerer Teil der anderen Nutzungsarten. Für alle genannten Nutzungsarten ist der jeweilige Flächenbedarf im Stadtgebiet Fürth größer als die im Plangebiet insgesamt zu Verfügung stehende Fläche (siehe hierzu auch Punkt 5.1.3).

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung, Geländebeschaffenheit und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Stadeln und damit im Norden des Fürther Stadtgebietes, ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Im Osten und im Südosten bildet die Herboldshofer Straße den Abschluss des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst im Südosten auch eine Teilfläche der Straße An der Rampe. Im Südwesten und im Westen bildet der Riedackerweg den Abschluss des Plangebietes und im Norden die Bauhofstraße.



Abbildung 1: Luftbild 2024, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,1 ha. Davon befinden sich 6,9 ha in städtischem Eigentum (inkl. Verkehrsflächen). Das Gelände ist nahezu eben. Es fällt von Südosten nach Nordwesten nur um 1 m ab. Nördlich und östlich des ehemaligen Firmengrundstückes ist eine Mulde vorhanden, die nochmals 1 m tiefer liegt. Der überwiegende Teil des Plangebietes gehört zum ehemaligen Firmengelände der Faurecia Abgastechnik GmbH und liegt seit der Standortaufgabe des Unternehmens brach. Die alten Firmengebäude/ Fertigungshallen wurden abgebrochen. Die Freiflächen sind zum großen Teil versiegelt (Schotterflächen). Teilweise findet eine Zwischennutzung des Geländes als Lagerfläche statt.

An der Herboldshofer Straße, im Osten des Plangebietes, ist auf ca. 1,1 ha Wohnbebauung vorhanden. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig. Am Riedäckerweg, im Westen des Plangebietes, ist auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche eine Bebauung vorhanden, die für Wohnen und für Gewerbe genutzt wird. Deren Höhe bewegt sich zwischen einem Geschoss und drei Geschossen. An der Bauhofstraße, im Nordwesten des Plangebietes, wird eine Fläche von ca. 0,3 ha gewerblich genutzt. Hier befindet sich eine eingeschossige Halle. Östlich davon, ebenfalls an der Bauhofstraße, befinden sich auf einer Fläche von ca. 0,2 ha mehrere eingeschossige Hütten. Diese, sowie die umgebenden Freiflächen, werden durch den "Jugendtreff Hütt'n" für offene Jugendarbeit und verschiedene Musikfestivals genutzt. Teile der Flächen werden als Lagerflächen genutzt.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Osten Bahnflächen (Bahnlinie Nürnberg - Bamberg, Bahnhof Vach) mit einem dreigeschossigen Bahnhofsgebäude. Im Süden ist Wohnbebauung vorhanden. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig. Die Flächen im Südwesten werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hier soll der unmittelbar an den Geltungsbereich anschließende Bebauungsplan Nr. 396 "Schleifweg" (im Verfahren) eine zweigeschossige Wohnbebauung ermöglichen. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden Grünflächen und Sportplätze (TV Stadeln).

2.2 Verkehrsanbindung / Erschließung

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes befinden sich

- der Riedäckerweg (Stadteigentum, nur auf einer Länge von 65 m ab Herboldshofer Straße gewidmet als Ortsstraße, überwiegender Teil nicht gewidmet),
- die Bauhofstraße (Stadteigentum, nicht gewidmet),
- die Herboldshofer Straße (überwiegend Stadteigentum, Teilfläche Eigentum der Deutschen Bahn (DB), gewidmet als Kreisstraße (FÜs5)) und
- die Straße an der Rampe (Eigentum DB, gewidmet als Ortsstraße, schließt unmittelbar an die Herboldshofer Straße an - Kreuzung im Süden des Plangebietes).

Der Großteil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes "ehemaliges Faurecia-Areal" ist derzeit nicht genutzt bzw. untergenutzt (kaum verkehrserzeugend). Für eine intensive Nutzung des gesamten Gebietes ist die Erschließung derzeit nicht gesichert.

Der Knotenpunkt Herboldshofer Straße / Stadelner Hauptstraße / Fischerberg ist bereits heute an der Grenze der Leistungsfähigkeit. Hohe Wartezeiten und Rückstau (steigende Lärmbelastung) sind die Folge. Die Straßen Stadelner Hauptstraße und Fischerberg sind im Lärmaktionsplan der Stadt Fürth enthalten.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt eine gewidmete Bahnfläche (Eigentum DB, Bahnlinie Nürnberg-Bamberg, Fläche für Bahnanlagen im Flächennutzungsplan) mit dem S-Bahn Haltepunkt Vach an.

Das Plangebiet ist durch mehrere Buslinien (121,174; Haltestellen Vach Bahnhof, Martin-Behaim-Str.) in das Liniennetz der Stadt Fürth eingebunden.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) dargelegt. **Ziele** sind u.a.:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Die **Verkehrsinfrastruktur** ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 Leistungsfähige Verkehrs-

infrastruktur).

- **Erneuerbare Energien** sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien).
- **Soziale Einrichtungen** und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demografischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen (8.1 Soziales).

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende **Grundsätze** berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von **Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen**, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und **die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien** und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 Klimaschutz).
- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von **klimabedingten Naturgefahren** sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (1.3.2 Anpassung an den Klimawandel).
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer **Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen** eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche **Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens** hingewirkt wird, sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, sie über eine **dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur** verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende **Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz** berücksichtigen (3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung).
- **Flächen und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen** sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1. Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot).
- 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 (5.1 Wirtschaftsstruktur)
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu **zusammenhängenden Grünstrukturen** mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen)
- Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und **Angebote der Kunst und Kultur** sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden (8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur).

3.2 Regionalplan Region Nürnberg

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm werden durch den wirksamen Regionalplan der Region Nürnberg mit seinen Fortschreibungen in ihrer jeweils gültigen Fassung konkretisiert. Der Regionalplan (RP) enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fachlichen Ziele für die Entwicklung des Landes.

Als räumlich konkrete **Ziele und Grundsätze** 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)
- Auf eine günstigere Zuordnung der **Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen** soll hingewirkt werden (2.1.3. Raumstrukturelles Leitbild).
- Mit der Neuerrichtung von **Wohnungen** soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen und des Mittelzentrums Schwabach, hingewirkt werden (3.2.2. Wohnungswesen).
- Bei der weiteren Entwicklung der **Verkehrsinfrastruktur** sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sollen der **öffentlichen Personennahverkehr** und der **nicht motorisierte Individualverkehr** als Alternative zum motorisierten Individualverkehr vorrangig ausgebaut und gefördert werden (4.1.3. Verkehrsleitbild).
- 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, schwerpunktmäßige Ausweisung von Flächen zur Ansiedlung neuer und Umsiedlung bestehender Betriebe in beengten oder störenden Lagen, insbesondere des produzierenden Handwerks und durch Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneten zentralen Orten, insbesondere im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen (5.1.2.3 Handwerk).
- Die Möglichkeiten der direkten und indirekten **Sonnenenergienutzung** sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden (6.2.2.1. Sonnenenergie (Z)).
- In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung **vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen** - einschließlich **wertvoller Baumbestände** - sowie die **Entwicklung neuer Grünflächen** unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben (7.1.4.1. Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich (G)).
- Vor allem im gemeinsamen Oberzentrum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in den Mittelzentren Hersbruck, Lauf a. d. Pegnitz, Schwabach, Roth, im möglichen Mittelzentrum Herzogenaurach sowie in den Siedlungsschwerpunkten Zirndorf und Schwaig b. Nürnberg/Röthenbach a. d. Pegnitz soll auf die Schaffung von **Jugendfreizeitstätten** hingewirkt werden (8.3.4.2 Jugendfreizeitstätten).

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die Herboldshofer Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Teil des übergeordneten Straßennetzes dargestellt. Eine Teilfläche von ca. 1,1 ha an der Herboldshofer

Straße ist als Wohnbaufläche, der übrige Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

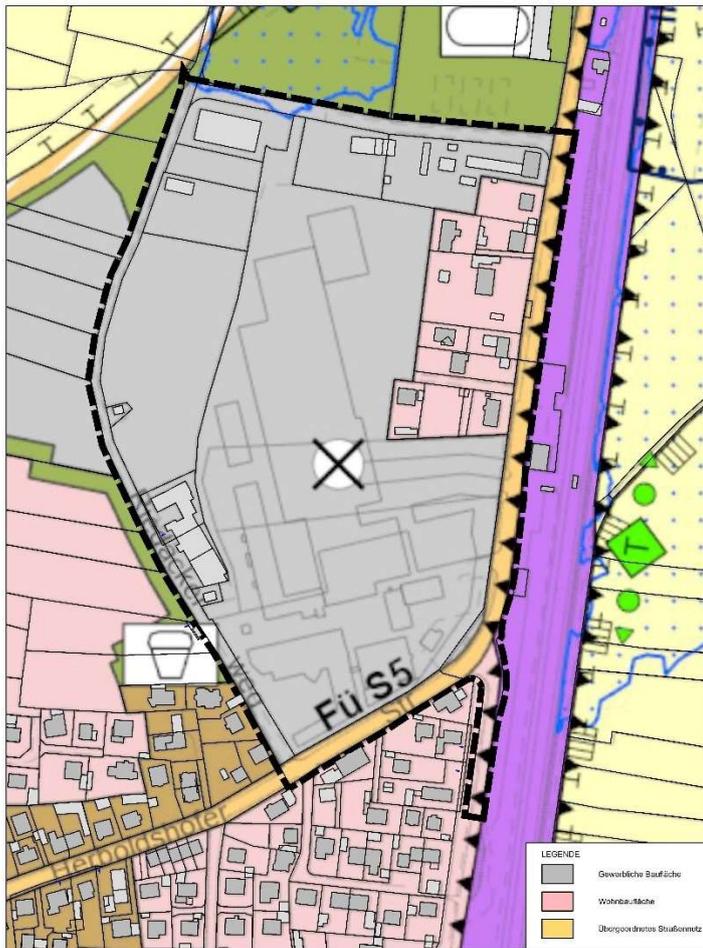


Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 11.05.2022) mit markiertem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 396b; Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

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

3.4 Bebauungsplanung

Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Im Südwesten schließt sich der Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 396 "Schleifweg" an.

4 Belastungen des Baugebietes

4.1 Altlasten

Eine orientierende Boden- und Altlastenuntersuchung nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wird im weiteren Verfahren durchgeführt werden.

4.2 Wasser

Ein hydrogeologisches und ein hydrologisches Gutachten werden im weiteren Verfahren erstellt werden (Versickerungsuntersuchung kombiniert mit der Bodenprobenentnahme für orientierende Untersuchung). Ein Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse wird im weiteren Verfahren erbracht werden.

4.3 Lärm

Ein Lärmgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt werden (Betrachtung im Zusammenhang mit den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens und mit dem angrenzenden Bauleitplanverfahren Nr. 396 "Schleifweg").

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind bisher keine Denkmäler bekannt.

4.5 Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich befinden sich kartierte Biotopflächen (Biotopkartierung Bayern 2012). Es handelt sich um "Gehölze und magerer Altgrasbestand westlich von Herboldshof" und "Bäume im Norden von Stadeln" im Westen des Gebietes (siehe hierzu auch Teil B Punkte 2.1.3 und 2.1.8).

4.6 Luft

wird im weiteren Verfahren ergänzt (siehe hierzu auch Teil B Punkt 2.1.7)

4.7 Boden

Eine orientierende Boden- und Altlastenuntersuchung nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wird im weiteren Verfahren durchgeführt werden (siehe hierzu auch Teil B Punkt 2.1.5).

4.8 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Eine Berechnung, die auf der Grundlage der Naturschutzkostenerstattungssatzung der Stadt Fürth wird nach Konkretisierung der Planung erstellt. Der Großteil der überplanten Flächen ist bereits im Bestand bebaut oder war zu einem früheren Zeitpunkt bebaut. Für diese Flächen entsteht kein Ausgleichsbedarf. Die anderweitig auszugleichenden Ökopunkte können voraussichtlich durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

4.9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird umfassend ermittelt, ob die Umsetzung der Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen könnte. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn er nicht vollzugsfähig ist. 2021 wurde eine Teil-saP für die Flächen des ehemaligen Faurecia-Betriebsgelände erstellt. Diese kommt 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 Erhaltungszustandes der nachgewiesenen Populationen oder einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kommt (siehe hierzu auch

Teil B Punkt 2.2). Im weiteren Verfahren werden zusätzlich die bisher nicht untersuchten Flächen sowie die nicht betrachteten Artengruppen betrachtet werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Städtebauliche Kennzahlen

Im Plangebiet entstehen, nach derzeitigem Planungsstand, **3,9 ha neu nutzbare Baugebiete**. Bei dieser Betrachtung bleiben die bereits derzeit genutzten Flächen komplett außer Betracht (siehe hierzu auch Punkt 2.1). Für die neuen Baugebiete sieht der vorgelegte Vorentwurf (Vorentwurf frühzeitige Beteiligungen vom 22.05.2025) folgende **Flächenverteilung** vor:

Tabelle 1: neue Baugebiete nach Nutzungsarten

Baugebiete neu	3,9 ha	100%
nur Wohnen	1,1 ha	38,5%
nur Gewerbe	2,7 ha	59,0%
Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und sozialen/ kulturellen Nutzungen	0,1 ha	2,6%

(Differenz zu 100% rundungsbedingt)

Es ist zu berücksichtigen, dass die derzeit bereits genutzten Flächen teilweise stark untergenutzt sind (z.B. kleine eingeschossige Halle auf der gewerblich genutzten Fläche an der Bauhofstraße, siehe hierzu auch Punkt 2.1). Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichen auch auf den derzeit bereits genutzten Flächen die Ansiedlung neuer Nutzungen, sowie Nachverdichtung und Neubebauung. Es ist daher sinnvoll, sie in die Betrachtung einzubeziehen.

Im Plangebiet entstehen, nach derzeitigem Planungsstand, **insgesamt 5,6 ha nutzbare Baugebiete**.

Es sollen folgende **Baugebietstypen** festgesetzt werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) i.S. § 8 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU) i.S. § 6a BauNVO

Die genaue Lage und Größe der Gebiete kann dem Planblatt entnommen werden.

Weiterhin sind im Plangebiet insgesamt 2 ha Flächen für die **Regelung des Wasserabflusses** (Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser) und für **Grünflächen** enthalten. In diesen Flächen können auch der öffentliche Spielplatz und die Freispielfläche der Kita untergebracht werden (Multicodierung von Flächen).

Zudem sind im Geltungsbereich 2,5 ha **Verkehrsfläche** eingeschlossen. Darin enthalten sind die Verkehrsflächen die das Baugebiet begrenzen (siehe hierzu auch Punkt 2.2) und die neu zu planende interne Erschließungsstraße.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 396b "ehemaliges Faurecia-Areal" Vorentwurf frühzeitige Beteiligungen vom 22.05.2025 Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei der geplanten Flächenverteilung liegt der Schwerpunkt des Gebietes auf gewerblichen Nutzungen (GE und Teile des MU). Dennoch kommt es zu einer Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen (siehe hierzu auch Punkt 3.3.) Dies soll gemäß dem **"Umwandlungsverbot"** (StR vom 24.05.2017) nur im Ausnahmefall und mittels einer abschließenden Entscheidung durch den Stadtrat erfolgen. Der Stadtrat hat dies mit dem Änderungsbeschluss für den FNP und dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan grundsätzlich entschieden (StR 25.02.2021; siehe auch Punkt 1.2). Die abschließende Entscheidung über den Umfang der umzuwandelnden Flächen trifft der StR in einem späteren Planungsstadium mittels des Billigungsbeschlusses.

5.1.2 Planungskonzept

Planerische Leitgedanken sind:

- die Festsetzung eines MU im Osten des Gebietes. Die dort vorhandenen Nutzungen (Jugendtreff mit Open-Air-Konzerten auf städtischen Flächen, Wohnen auf privaten Flächen) sind weiterhin zulässig. Darüber hinaus können künftig auch Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, untergebracht werden (z.B. Büros, Beherbergungsbetriebe). Aufgrund der verkehrlichen Anbindung sind die Flächen für diese Nutzungen attraktiv. Zudem können die Flächen für soziale und/ oder kulturelle Nutzungen vergrößert werden. Aufgrund der relativen Lärmunempfindlichkeit sind die Flächen für (Sub)Kulturnutzungen, welche auch Außenflächen bespielen, geeignet (nur im Süden Wohngebäude vorhanden, im Osten, Westen und Norden grenzen Bahnflächen, Grünflächen und Sportplätze an).

- die Festsetzung eines **WA** im Süden und im Südwesten des Gebietes. Der Bedarf für Wohnbebauung ist gegeben ("Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt" gemäß Gebietsbestimmungsverordnung Bau des Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr vom 06.09.2022). Die Anordnung erfolgt in unmittelbarer Nähe der bereits außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung und der unmittelbar angrenzend geplanten Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 396 "Schleifweg" im Verfahren), Damit sollen Nutzungskonflikte vermieden werden. Die im Bereich des Riedäckerweges genehmigten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus ist künftig eine Ausweitung der Wohnnutzung zulässig.

- die Festsetzung eines **GE** im Norden und im Zentrum des Gebietes, entlang der geplanten Erschließungsstraße. Der Bedarf für Gewerbeflächen ist vorhanden. Die Ansiedlungsinteressen auswärtiger Unternehmen und die Umsiedlungs- und Erweiterungswünsche der Bestandsunternehmen können nicht befriedigt werden (Beschlussvorlagen im Stadtrat vom 24.05.2017 und im Wirtschafts- und Grundstücksausschuss vom 11.12.2023). Das Gebiet ist bereits durch eine langjährige gewerbliche Nutzung vorgeprägt (ehemaliges Firmengelände Faurecia). Möglich wären hier auch kleinflächiger Einzelhandel für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (Stadt der kurzen Wege) und ein mehrgeschossiges Parkhaus (Quartiersgarage zum Flächensparen). Die Gewerbegebiete wurden überwiegend in lärmunempfindlichen Bereichen des Gebietes angeordnet. Sie grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünflächen, Sportplätze, Verkehrsflächen und Flächen zum Regenrückhalt an (Planungsziel GE, möglichst ohne Nutzungseinschränkungen).

In dem Bereich, in dem ein Gewerbegebiet an ein Urbanes Gebiet grenzt (im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet), ist eine Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung ist noch offen. Möglich wäre hier auch eine gewerbliche Nutzung in Form einer Schallschutzbebauung.

Nur in zwei kleinen Bereichen im Süden und Westen des Plangebietes grenzen GE an WA. Im Übrigen werden zwischen Gewerbegebieten und sensibleren Nutzungen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und Grünflächen sowie Verkehrsflächen angeordnet (Trennungsgrundsatz).

5.1.3 Planungsalternativen (detailliert)

Die unter Punkt 5.1.1 erläuterte **Festsetzung der Baugebietstypen (WA, GE, MU)** hat den Vorteil, dass eine Vielzahl von Nutzungen zulässig wird (Nutzungskatalog §§ 1-11 BauNVO). Eine (langfristig) **flexible Grundstücksnutzung** wird ermöglicht.

Beispiel: Bei einem Seniorenheim handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine Anlage für soziale Zwecke. Seniorenwohnungen zählen planungsrechtlich zur Nutzungsart Wohnen. Beide Nutzungen wären allgemein zulässig im MU im Osten, ebenso im WA im Süden und im WA im Südwesten des Gebietes. In all diesen Gebieten wären an gleicher Stelle auch viele andere Nutzungen zulässig.

Vorteil: Die genaue Lage und Größe der Fläche für das Seniorenheim/ die Seniorenwohnungen muss während des Bebauungsplanverfahrens noch nicht fixiert werden. Ebenso muss noch keine Entscheidung über das Betreiberkonzept getroffen werden (Heimunterbringung oder betreutes Wohnen).

Nachteil: Es ist aufgrund der Festsetzungen möglich, dass nirgendwo im Gebiet ein Seniorenheim bzw. Seniorenwohnen entsteht. Der politisch gewollte Nutzungsmix muss über Kaufverträge und Dienstbarkeiten gesichert werden.

Eine **Planungsalternative** (siehe dazu auch Punkt 1.4) wäre, durch spezifischere Festsetzungen die **Flächen für die einzelnen Nutzungen** in ihrer Größe und Lage **stärker zu fixieren** (Festsetzungskatalog siehe § 9 Abs. 1 BauGB).

Beispiel: Die Flächen für ein Seniorenwohnheim bzw. Seniorenwohnen könnten als "Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" oder "Fläche, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind" festgesetzt werden. Auf diesen Flächen wären dann nur diese Nutzungen zulässig.

Vorteil: Der politisch gewollte Nutzungsmix wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert - unabhängig von Kaufverträgen oder Dienstbarkeiten.

Nachteil: Vor dem Billigungs-/ Auslegungsbeschluss müssen Entscheidungen über Lage und Größe der Fläche und eine Entscheidung über das Betreiberkonzept getroffen werden (Heimunterbringung oder betreutes Wohnen). Spätere Änderungen erfordern die Wiederholung von Verfahrensschritten oder ein Bebauungsplanänderungsverfahren.

Eine weitere **Planungsalternative** (siehe dazu auch Punkt 1.4) wäre eine **Veränderung der** unter Punkt 5.1.1. erläuterten **Flächenverteilung**. Möglich wäre eine Verschiebung des **Nutzungsmixes** hin zu mehr Gewerbe oder mehr Wohnen oder mehr sozialen Nutzungen.

Vorteil/ Nachteil: Ein größerer Teil des Flächenbedarfes einer Nutzungsart könnte gedeckt werden, ein entsprechend kleinerer Teil der anderen Nutzungsarten. Für alle genannten Nutzungsarten ist der jeweilige Flächenbedarf im Stadtgebiet Fürth größer als die im Plangebiet insgesamt zu Verfügung stehende Fläche (siehe hierzu auch Punkt 1.4).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Geschossigkeit berücksichtigt einerseits die bereits vorhandene Bebauung bzw. die in unmittelbarer Umgebung geplante Bebauung. Andererseits wird zur Reduzierung des Flächenverbrauches die Geschossigkeit dort maximiert, wo es städtebaulich vertretbar ist (siehe Beschluss des Bau- und Werksausschusses (BWA) vom 09.12.2020). Teilweise dient eine höhere Geschossigkeit auch dem Lärmschutz der dahinter liegenden Bebauung.

Entlang der Herboldshofer Straße werden **IV Geschosse** vorgesehen. Damit ist künftig ein Geschoss mehr zulässig, als im Bestand maximal vorhanden ist (siehe auch Punkt 2.1.). Diese Geschossigkeit wird aufgrund der Lage an der Hauptverkehrsstraße (Osten + Südosten) und der Bahntrasse (Osten) als städtebaulich vertretbar angesehen. Sie ermöglicht zudem ein gewisse Nachverdichtung im Bereich der im Plangebiet bestehenden Bebauung (Osten). Die Bebauung des GE an der Herboldshofer Straße (Südosten) grenzt unmittelbar an den neuen Hauptverkehrsknotenpunkt im Südosten des Plangebietes an. Sie soll gegebenenfalls auch als Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung dienen. Die Bebauung des WA an der Herboldshofer Straße (Süden) dient ebenfalls dem Lärmschutz des angrenzenden WA (Südwesten).

Für das das WA im Südwesten des Gebietes wird eine Höchstgrenze von **III Geschossen** festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht der maximalen Höhe der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung und der südlich an das Plangebiet angrenzenden, dörflich aufgelockerten Bebauung.

Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 396 "Schleifweg", welcher unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzt, ermöglicht eine Bebauung mit maximal II Geschossen. Es findet somit eine (städtebaulich gewünschte) Höhenabstaffelung zum Ortsrand hin statt.

Im Zentrum des Plangebietes, unmittelbar an der Haupterschließungsstraße des Gebiets werden GE mit bis zu **IV Geschossen** festgesetzt. Diese Höhe wird aufgrund der Lage im Inneren des Gebietes (keine unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung) und aufgrund der verkehrlich optimalen Lage für städtebaulich vertretbar gehalten. Den Übergang zwischen GE und freier Landschaft (westlich des Bebauungsplangebietes) bildet eine gestaltete Grünfläche welche auch als Regenrückhaltebecken für Starkregenereignisse dient. Für das GE im Norden werden **II Geschosse** als Höchstgrenze festgesetzt. Das GE bildet den Übergang zu den angrenzenden Freiflächen (Grünfläche/ Überschwemmungsgebiet, Sportplätze).

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird das Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt. Es ist geplant, für die GRZ die Orientierungswerte des § 17 BauNVO als Obergrenze festzusetzen (WA 0,4; MU, GE je 0,8).

Alternativ kommt anstelle der Geschossigkeit eine Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen (z.B. bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche) in Betracht. Besonders Gewerbebauten haben aus technischen/ betrieblichen Gründen sehr unterschiedliche Geschosshöhen. Eine Entscheidung erfolgt im weiteren Verfahren.

5.3 Bauweise

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.5 Grünordnung und Gestaltung nicht überbaubarer bzw. überbauter Grundstücksflächen

Die Grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den Erhalt wertgebender Gehölzbestände sowie die Implementierung von Artenschutzmaßnahmen ausgelegt. Besondere Berücksichtigung soll dabei auch der Schwammstadtbeschluss der Stadt Fürth aus dem Jahr 2022 finden. Die Grünordnungsplanung wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Im Vorentwurf schematisch dargestellte öffentliche Grünflächen/Regenrückhalteflächen sind als Platzhalter zu verstehen und werden hinsichtlich der Lage, Größe und Ausstattung noch konkretisiert. Vorgesehen sind für diese Bereiche Höhenmodellierungen im Zusammenhang mit Starkregenvorsorge, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicherweise Flächen für einen Kinderspielplatz / Freiflächen für Wohnen unter Berücksichtigung der Multicodierung der Fläche.

In den Baugebieten werden freiraumplanerische Elemente (z.B. Sträucher, Hecken, Bäume) vorgesehen. Die noch zu ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen werden auch dazu dienen, das Prinzip Schwammstadt umzusetzen (z.B. Regenwassernutzung, Gründächer) und einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten (z.B. hitzeresistente Straßenbäume).

Durch 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.

5.5.1 Erhalt Gehölze

Die als zum Erhalt festgesetzten Grünstrukturen mit Gehölzen und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume stellen den aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Bestand dar und sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Da im Vorentwurf noch keine Abgrenzung von Baukörpern/Baugrenzen vorgenommen wird, werden sich im Verlauf des weiteren Verfahrens noch Änderungen bei den Einzelbäumen ergeben und es wird konkretisiert, welche Bäume aus planerischer Sicht erhalten werden können. Ziel ist es, möglichst viele der vorhandenen, naturschutzfachlich erhaltenswerten Bäume in die Planung zu integrieren.

Baumschutz

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um die Gehölze während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum innerhalb des Gewerbegebietes, an der südlichen Grenze des Planungsgebietes, ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

5.5.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

In den Baugebieten werden freiraumplanerische Elemente (z.B. Sträucher, Hecken, Bäume) vorgesehen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Eingrünung

Entlang der zentralen Erschließungsstraße sind einseitig Straßenbäume vorzusehen. Insgesamt sind mindestens 28 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die genauen Standorte sind frei wählbar um die Flexibilität für zukünftigen Planungen (z.B. Zufahrten) zu erhalten. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von mind. 9 m einzuhalten. Um die Fläche auch zur Versickerung/Retention nutzen zu können, wird der Baumstreifen als Mulde modelliert und Gehölze gewählt, die auch zeitweise Staunässe tolerieren.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Für die Auswahl der zu pflanzenden Straßenbäume ist Pflanzliste B zu beachten.

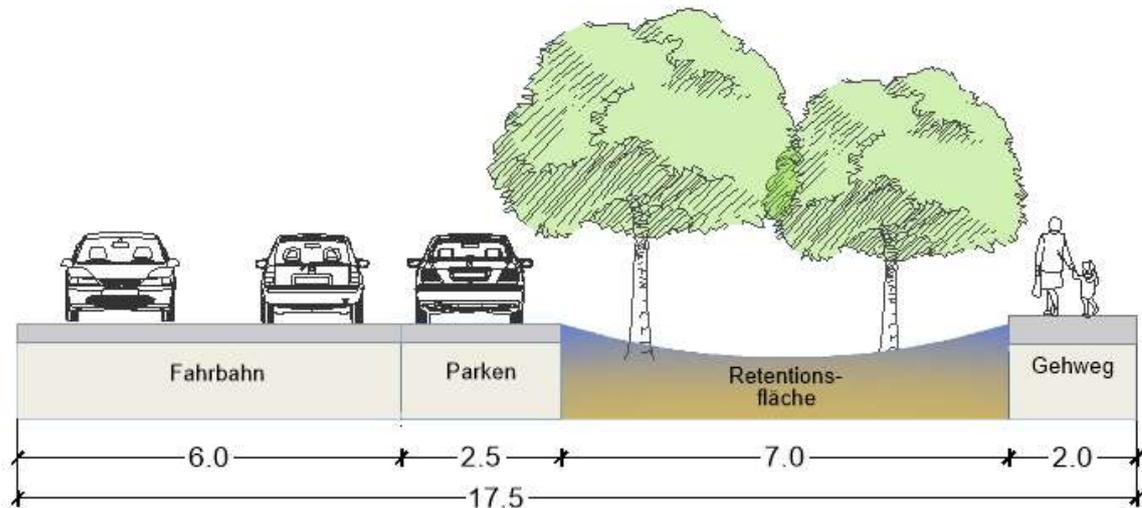


Abbildung 6: Querschnitt Straße mit breiter Retentionsfläche. Quelle: TB Markert, eigene Darstellung.

Freiflächengestaltung

Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Nicht überbaute Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege befestigt sind, sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.5.3 Öffentliche Grünflächen

Im Vorentwurf schematisch dargestellte öffentliche Grünflächen/Regenrückhalteflächen sind als Platzhalter zu verstehen und werden hinsichtlich der Lage, Größe und Ausstattung noch konkretisiert. Vorgesehen sind für diese Bereiche Höhenmodellierungen im Zusammenhang mit Starkregenvorsorge, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen des Artenschutzes sowie möglicherweise Flächen für einen Kinderspielplatz / Freiflächen für Wohnen unter Berücksichtigung der Multicodierung der Fläche.

Für die westliche Fläche im Bereich des heutigen Ackers soll dabei folgender Inhalt des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) berücksichtigt werden:

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen des Planungsumgriff (Flst. Nr. 238/12 Gmkg Stadeln) ist der Erhalt, bzw. die Regeneration von nassen Böden mit Vorrangfunktion Arten- und Biotopschutz zu Standorten für Seggenriede, Hochstaudenflure u. ä. als Ziel festgehalten.

Außerdem sollen auf diesen Flächen Maßnahmen des Artenschutzes für Nachtkerzenschwärmer und Zauneidechse umgesetzt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die zu leistenden naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sowie deren Konzept werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.5.5 Weitere Grünordnerische Festsetzungen

Außenbeleuchtung:

Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.

5.5.6 Grünordnerische Hinweise

Pflanzlisten

A) Bäume

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B) Straßenbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur "Fastigiata"</i>	Säulen-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus macranthera</i>	Persische Eiche
<i>Aesculus carnea "Briotii"</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Carpinus orientalis</i>	Orientalische Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Celtis caucasica</i>	Kaukasischer Zürgelbaum
<i>Celtis reticulata</i>	Netznerviger Zürgelbaum

C) Sträucher

(Mindestpflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m zu beachten.

Bodenschutz

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. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

5.6 Stellplätze

Es ist vorgesehen, einen Teil der Stellplätze in einer Quartiersgarage unterzubringen. In den geplanten Gewerbegebieten wird dies wahrscheinlich aus Gründen des Betriebsablaufes nicht überall möglich sein (v.a. kleine Handwerksbetriebe, nicht ausschließlich Büros). Nach aktuellem Kenntnisstand werden Tiefgaragen aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich sein. Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden (Bushaltestelle im Plangebiet, Bahnhaltestelle unmittelbar angrenzend). Aufgrund dessen und aufgrund der geplanten Nutzungen (geförderter Wohnungsbau, Seniorenwohnen, Jugendtreff) ist geplant, die Zahl der notwendigen/ nachzuweisenden Stellplätze abweichend von der Stellplatzsatzung festzusetzen (weniger KFZ-Stellplätze, mehr Stellplätze für Fahrräder/ Lastenfahrräder). Die notwendige Ladeinfrastruktur für Elektromobilität soll berücksichtigt werden.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.

5.8 Dächer

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.9 Lärmschutz

wird im weiteren Verfahren ergänzt (nach Vorlage Lärmgutachten, siehe hierzu auch Teil B Punkt 4.3.)

5.10 Verwendungsverbot von Luft verunreinigenden Stoffen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.11 Erschließung

Die geplante dichte Bebauung erzeugt zusätzlichen bzw. veränderten Verkehr. Daher wird im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Dabei werden die Plangebiete "Schleifweg" und "ehemaliges Faurecia-Areal" sowie die umliegenden Knotenpunkte und Streckenzüge betrachtet werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen soll für das Bebauungsplangebiet "ehemaliges Faurecia-Areal" die Verkehrsanlagenplanung erstellt werden.

Diese soll neben dem (Vor-)Entwurf mit integriertem Grünordnungsplan auch das (noch zu erstellende) Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan und das Radverkehrskonzept der Stadt Fürth berücksichtigen.

Bei den im Vorentwurfsplan vom 22.05.2025 dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um eine vorläufige (Vor-)Planung (vor Vorlage Verkehrsgutachten). Hier ist eine signalisierte Kreuzung im Süden des Plangebietes vorgesehen (neu zu planender Knoten Herboldshofer Straße / An der Rampe). Im Zentrum sind verschiedene Varianten denkbar (z.B. auch Kreisverkehr). Im nördlichen Teil des Plangebiets soll mittels eines Kreisverkehrs die spätere Anschlussfähigkeit der inneren Erschließung des Plangebietes an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumgehung sichergestellt werden. Die Planung/ Realisierung der Ortsumgehung Herboldshof mit Anschluss an die Stadelner Hauptstraße (FUs4) erfolgt *nicht* im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

Ein Entwässerungskonzept (für Niederschlagswasser und Schmutzwasser) wird im weiteren Verfahren erstellt werden. Dabei sollen die Grundsätze der wassersensiblen Stadtentwicklung/ Schwammstadtprinzipien berücksichtigt werden (StR vom 21.12.2022) sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Fürth (insbesondere § 4 Abs. 5) und das Wasserhaushaltsgesetz (insbesondere § 55 Abs. 2).

5.12 Fläche für Versorgungsanlagen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.13 Werbeanlagen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.14 Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,1 ha, genauer 101.115 m². Der Großteil der überplanten Flächen ist bereits im Bestand bebaut oder war zu einem früheren Zeitpunkt bebaut. Für diese Flächen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Ein Ausgleichsbedarf entsteht im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche im Westen des Planungsgebietes. Da bei dieser Fläche auf Basis der aktuellen Planung vor allem von einer Verbesserung des Bestandes ausgegangen werden kann, ist insgesamt anzunehmen, dass kein externer Ausgleichsbedarf entsteht.

6 Nachrichtliche Übernahmen

wird im weiteren Verfahren ergänzt

7 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 396b erfolgt im Regelverfahren (§§ 1-10 BauGB). Sie findet im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplans statt (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat am 25.02.2021 die Änderung Nr. 2021.21 des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 396b "ehemaliges Faurecia-Areal" beschlossen.

Der Änderungsbeschluss und der Aufstellungsbeschluss wurden im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Fürth am 31.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In der Veröffentlichung wurden die Inhalte der Beschlüsse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen bekannt gemacht. Das Datum der Beschlussfassung fehlte im

Amtsblatttext. Um Verfahrensfehler zu vermeiden, erfolgt eine erneute Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt.

Als nächster Verfahrensschritt stehen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden bevor (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

B Umweltbericht

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 25.02.2021 für das ehemalige Faurecia Abgastechnik GmbH Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 396b „ehemaliges Faurecia-Areal“ beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 396b findet gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplans statt. Als nächster Verfahrensschritt steht die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bevor.

Aufgrund der Wechselwirkungen u.a. bedingt durch die räumliche Nähe sollen die beiden Bebauungspläne Nr. 396 „Schleifweg“ und Nr. 396b „ehemaliges Faurecia-Areal“ hinsichtlich der Grünordnungsplanung und des Umweltbericht durch ein Büro be- bzw. erarbeitet werden. Mit der Erstellung hat die Stadt Fürth TB|MARKERT beauftragt.

1.1 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 396b

Der Umgriff des Areals ist ca. 10 ha groß. Das Areal soll aus der ehemals gänzlich gewerblichen Nutzung einer diversen Nutzung zugeführt werden. Dies beinhaltet gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzungen sowie die Schaffung einer Fläche für Gemeinbedarf.

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Fürth, die bestehenden Gebäude sowie ihre nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und die Planungsalternativen sollen anhand des Umweltberichts dargestellt und geprüft werden.

Der Umweltbericht soll die Beschreibung der Umweltschutzmaßnahmen einschließlich der Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelungen sowie die Bestandteile, die in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgelistet sind, beinhalten.

Die für die Planung relevanten Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sollen im Grünordnungsplan festgehalten werden und für jedermann verbindlich sein. Auf Grundlage der bisherigen Planungskonzeption sollen Vorschläge zur Aktualisierung der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere Festsetzungen zur ökologischen Nachhaltigkeit, zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zur blau-grünen Stadtentwicklung (Schwammstadt), gemacht werden.

Die Abwägung der umweltrelevanten Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) abgegeben werden, soll durchgeführt werden und die Ergebnisse in Form von Beschlussvorschläge dargestellt werden.

1.1.1 Lage des Plangebietes und Umgebung

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.

Lokaler betrachtet befindet sich der Vorhabenraum im Nordosten der kreisfreien Stadt Fürth, im Gemeindeteil Stadeln. Dieser liegt in einer Entfernung von circa 5 Kilometern nördlich des historischen Stadtkerns Fürths.

Fließgewässer in der Umgebung sind der östlich gelegene Bucher Landgraben, sowie die westlich im Tal mäandrierende Regnitz. In die Regnitz mündet etwas weiter nördlich außerdem die Zenn, ein westlicher Zufluss.

Das Planungsgebiet selbst umfasst Flächen des ehemaligen Gewerbestandorts der Faurecia, umliegende bestehende Gewerbebetriebe sowie angrenzende Wohnbebauung und einen Teil der Verkehrsführung im Süden.

Im Osten und Süden schließt das Planungsgebiet hinter der Herboldshofer Straße ab, wobei auch ein Teil der Straße „An der Rampe“ noch zum Geltungsbereich gehört. Den Südwesten und Westen des Planungsgebietes begrenzt der Riedäckerweg. Im Norden stellt die Bauhofstraße den Abschluss dar.



Abbildung 7: Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

Eine exakte Abgrenzung ist dem Planblatt zu entnehmen.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Innerhalb der Planung werden verschiedene Nutzungen ausgewiesen. Die bestehenden Baugebiete für Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung werden erweitert. Die bebaubare Fläche wird jeweils über eine GRZ festgesetzt.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 10,1 ha. Nach derzeitigem Planungsstand entstehen ca. **3,9 ha neu nutzbare Baugebiete**.

Es ist zu berücksichtigen, dass die derzeit bereits genutzten Flächen teilweise stark untergenutzt sind. Die geplanten Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichen auch auf den derzeit bereits genutzten Flächen die Ansiedlung neuer Nutzungen, sowie Nachverdichtung und Neubebauung. Es ist daher sinnvoll, sie in die Betrachtung einzubeziehen.

Im Plangebiet entstehen, nach derzeitigem Planungsstand, **insgesamt 5,6 ha nutzbare Baugebiete**.

Dafür sollen folgende **Baugebietstypen** festgesetzt werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) i.S. § 8 BauNVO

Urbanes Gebiet (MU) i.S. § 6a BauNVO

Es ist geplant, für die GRZ die Orientierungswerte des § 17 BauNVO als Obergrenze festzusetzen (WA 0,4; MU, GE je 0,8).

Die genaue Lage und Größe der Gebiete kann dem Planblatt entnommen werden.

Weiterhin sind im Plangebiet insgesamt 2 ha Flächen für die **Regelung des Wasserabflusses** (Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser) und für **Grünflächen** enthalten. In diesen Flächen können auch der öffentliche Spielplatz und die Freispielfläche der Kita untergebracht werden (Multicodierung von Flächen).

Zudem sind im Geltungsbereich 2,5 ha **Verkehrsfläche** eingeschlossen. Darin enthalten sind die Verkehrsflächen die das Baugebiet begrenzen und die neu zu planende interne Erschließungsstraße.

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 Bundesimmissionsgesetz 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)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
 - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
 - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
 - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und 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
 - Bayerisches Wassergesetz

- 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

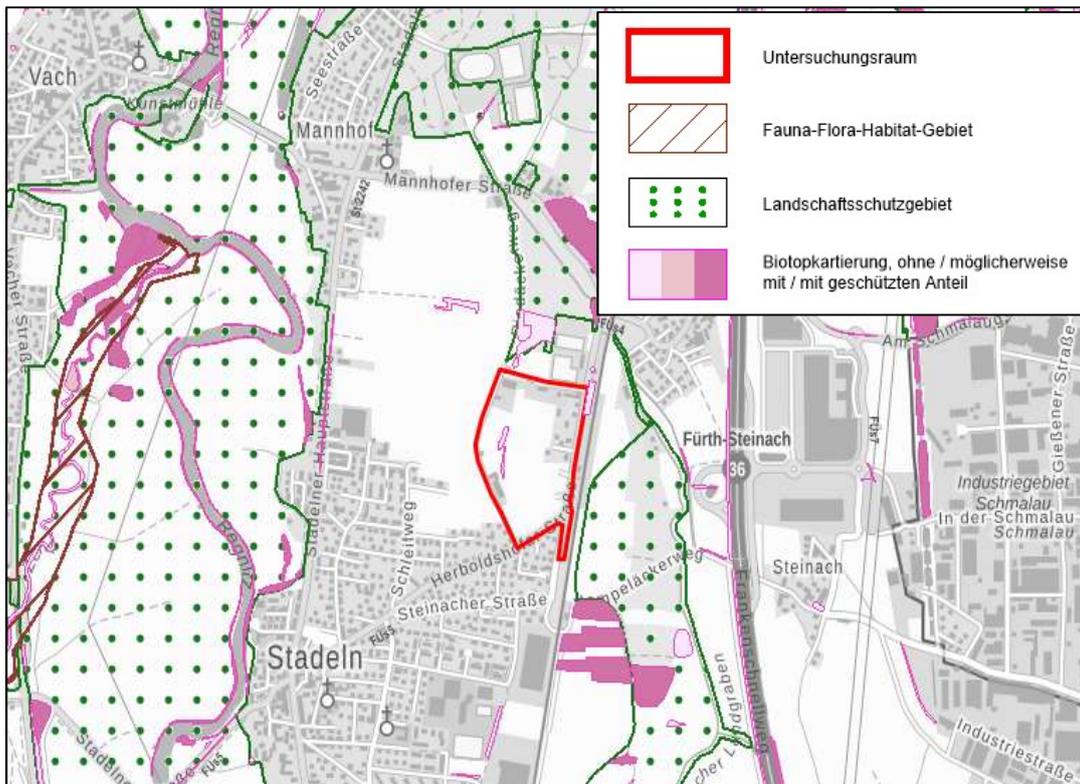


Abbildung 8: Lage des Planungsgebietes und Schutzgebiete im Umfeld; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

In ca. 900 m Entfernung (westlich) 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 drei Landschaftsschutzgebiete.

- LSG-00523.02 „Waldgebiet Mannhof“:
Ca. 20 m nördlich der Planung gelegenes LSG
- LSG-00523.07 „Am (Bucher) Landgraben“:
Ca. 50 östlich der Planung gelegenes LSG
- LSG-00523.01 „Rednitz-, Pegnitz- und Regnitzalsystem“:
Ca. 450 m westlich der Planung gelegenes LSG

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei amtlich kartierte Biotope.

- FUE-1022-003 „Gehölze und magerer Altgrasbestand westlich von Herboldshof“
Kartiert ist der Biotoptyp „Mesophiles Gebüsch, naturnah“. Genauer beschrieben wird es als „Weidengebüsch mit Trauben-Kirsche und verschiedenen anderen Gehölz-Arten. Im Unterwuchs Brennessel und Kratzbeere. Standort: Zwischen Maisacker und Fabrikgelände.“
- FUE-1241-002 „Bäume im Norden von Stadeln“
Kartiert ist der Biotoptyp „Alleen, Baumreihen, Baumgruppen“. Genauer beschrieben wird es als „Hybridpappel-Reihe mit Pyramiden-Pappeln. Stammdurchmesser 50-60 cm. Auf dem Firmengelände weitere Einzelbäume mit Stammdurchmesser bis 70 cm (nicht kartiert).“

Weitere Biotopflächen in der näheren Umgebung sind:

- FUE-1239-002 „Aufgelassene Gärten nördlich Bahnhof Vach“
- FUE-1022-001, FUE-1022-002 „Gehölze und magerer Altgrasbestand westlich von Herboldshof“
- FUE-1236-001 „Sandmagerrasen und Magerer Altgrasbestand im Bereich "Hempeläcker" (östlich von Stadeln)“

Wasserschutzgebiete

- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Norden und Westen (Neuberechnung für Festsetzung)
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Regnitz im Westen (ca. 450 m Abstand)

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

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]

1.2.4 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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.

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 9: Regionaler Grünzug (vertikale, hellgrüne Streifenschraffur), Trenngrün (grüne V-Schraffur) und Planungsgebiet. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

Besonders zu beachten ist der regionale Grünzug im Westen des Planungsgebietes, RG 1 „Rednitz- und Regnitztal mit Tal der Gründlach, Michelbachtal, Asbachtal, Tal der Fränkischen Rezat“ dem die drei Funktionen der Erholungsvorsorge, der Verbesserung des Bioklimas sowie der Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen sind.

1.2.6 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

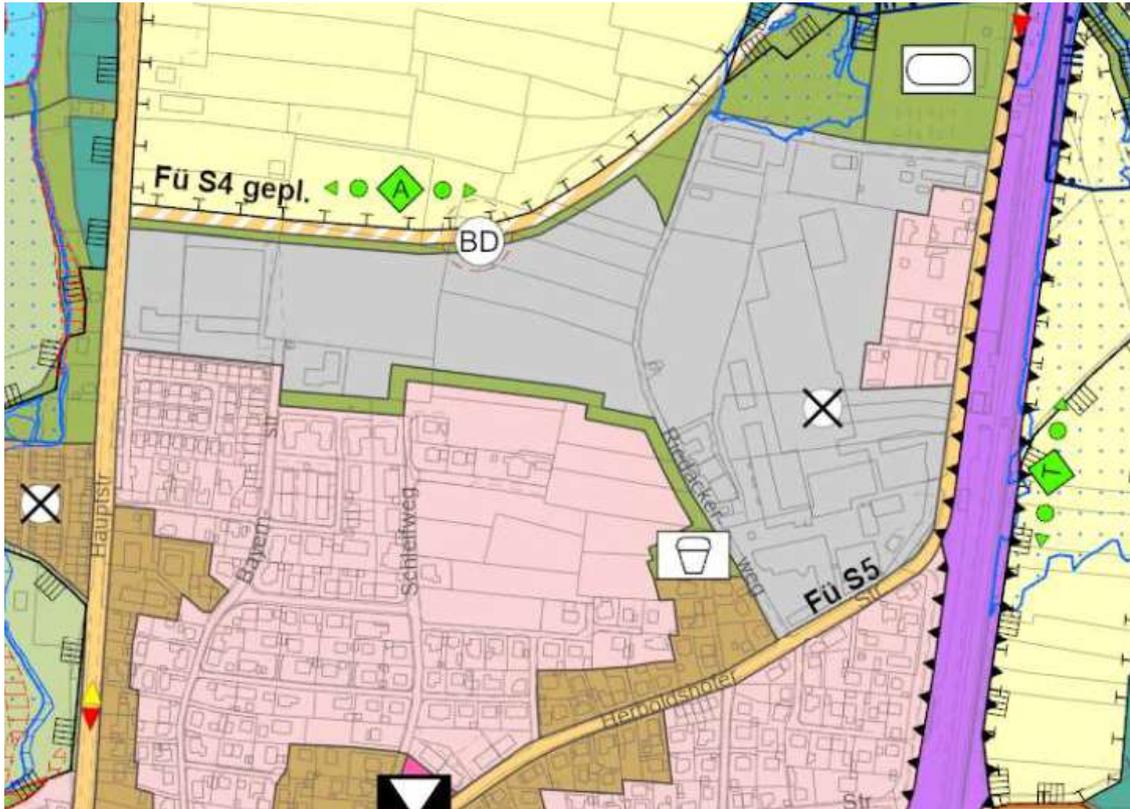


Abbildung 10: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 11.05.2022) Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan als Gewerbliche Bauflächen sowie teilweise als Wohnbauflächen dargestellt.

Da sich der Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

1.2.7 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP der Stadt Fürth (2001) zum größten Teil innerhalb der naturräumlichen Einheit „Stadtgebiet Nürnberg-Fürth“ (Nr. 6.5). Kleinere Flächenanteile im Westen liegen in der naturräumlichen Einheit „Regnitzterrassen“ (Nr. 6.3). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Die ursprüngliche Landschaft ist im dicht bebauten Stadtgebiet überformt und wird deshalb als eigener Natur- bzw. Stadtraum aufgefasst.

Zu den für den Planungsgebiet im ABSP festgehaltenen Zielen zählt die (großräumig vorgesehene) vorrangige Erhaltung und Entwicklung von Trockenstandorten im Schwerpunktgebiet für Sandstandorte auf den Terrassensanden von Rednitz, Regnitz und Pegnitz. Dazu gehört:

- Erhalt, Optimierung und Entwicklung von Sandmagerrasen insbesondere auf trockenen bis sehr trockenen Böden;
- Schutz der im Stadtgebiet verbliebenen Sandstandorte vor weiterer Bebauung;

- Verbund von Sandstandorten insbesondere im Bereich von bzw. zwischen hochwertigen Trockenbiotopen z.B. auf den Terrassen von Regnitz, Pegnitz und Rednitz, in den Hempeläckern, im Wäsig und auf dem ehemaligen Militärgelände Atzenhof;
- Belassen bzw. regelmäßige Neuschaffung von Rohbodenstandorten zur Entwicklung von Pioniervegetation und für offenheitsliebende Tierarten wie z.B. die Blauflügelige Ödlandschrecke in der Landschaft sowie innerhalb von Baugebieten (insbesondere in Gewerbegebieten), als extensiv gepflegter Straßen und auf unversiegelten Wegen etc.;
- Förderung von Ackerbrachen, extensiv genutzten Ackerrandstreifen und Ruderalfluren für seltene Ackerwildkräuter sowie als Deckungs- und Äsungsflächen für Rebhuhn und Feldhase;
- Förderung von Ackerbrachen, extensiv genutzten Ackerrandstreifen und Ruderalfluren für seltene Ackerwildkräuter sowie als Deckungs- und Äsungsflächen für Rebhuhn und Feldhase;
- Förderung einer Landnutzung nach den Richtlinien des Ökologischen Landbaus;
- Anlage von Stillgewässern sowie Förderung von Brachflächen für die im Stadtgebiet bereits ausgestorbene Knoblauchkröte, nächste Vorkommen befinden sich im Stadtgebiet von Nürnberg

Auch ist eine vorrangige Entsiegelung stark verdichteter bebauter Bereiche für das Planungsgebiet vorgesehen.

- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung, insbesondere im Bereich von Gewerbe und Industrie;
- Verwendung wasserdurchlässiger Wegebeläge

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen des Planungsumgriff (Flst. Nr. 238/12 Gmkg Stadeln) ist der Erhalt, bzw. die Regeneration von nassen Böden mit Vorrangfunktion Arten- und Biotopschutz zu Standorten für Seggenriede, Hochstaudenflure u. ä. als Ziel festgehalten.

Die Hecke, die auch als Biotop Nr. FUE-1022-003 amtlich kartiert ist, wird im ABSP als lokal bedeutsam eingestuft.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

In den folgenden Kapiteln wird die Bestandsituation im Plangebiet dargestellt und die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die einzelnen Schutzgüter geprüft

2.1.1 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 10,1 ha. Teile des Gebiets sind bereits versiegelt und bleiben im Bestand auch erhalten. Hierzu zählen gewerbliche Flächen im Südwesten und Nordwesten, sowie Wohnbebauung im Nordosten.

Einen Großteil der Fläche bildet das ehemalige Gewerbegebiet der Faurecia, welches nach Nutzungsaufgabe 2010 später abgerissen wurde. Dabei entsiegelte Flächen verbrauchen seither. Weitere Flächenanteile entfallen auf Gehölzstrukturen und landwirtschaftliche Flächen im Westen des Geltungsbereichs, sowie auf im Bestand bereits vorhandene Bebauung und Nutzung.

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

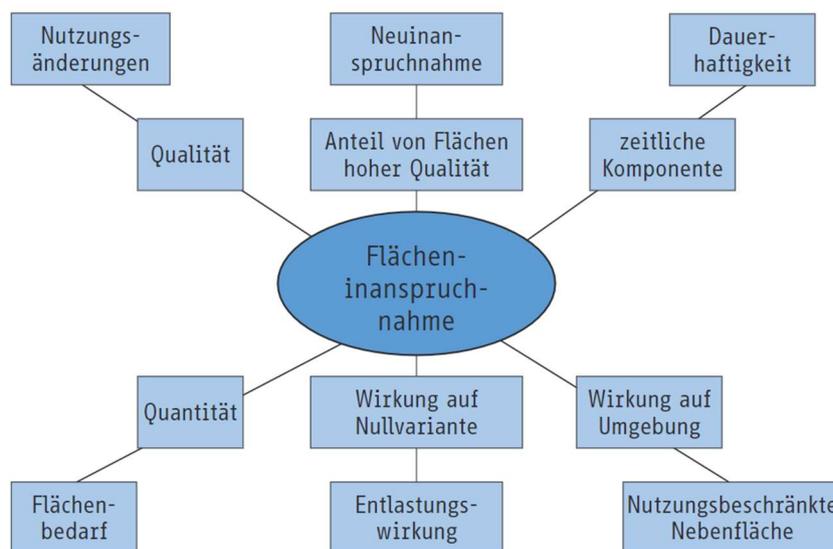


Abbildung 11: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

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 Fläche ins Negative. Nach der Umsetzung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten als davor umgewandelt werden, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauleitplanverfahren als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

Neuinanspruchnahme

Bei der Umsetzung der Planung werden Bauvorhaben 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 Fläche wird 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

Eine Entlastungswirkung ist bei dem Plangebiet nicht gegeben. Da eine Neubelastung von Flächen zutrifft, ist eine negative Wirkung festzuhalten.

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.

Ergebnis

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

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche eine mittlere Bedeutung.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld im Bestand nicht geeignet. Das ehemalige Betriebsgelände ist umzäunt und es befinden sich weder Erholungseinrichtungen noch zugängliche Wege im Geltungsbereich. Die Flächen werden offenkundig nur im Bereich der umlaufenden Wege oder Straßen für Spaziergänge etc. genutzt.

Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und den Verkehr auf der Herboldshofer Straße.

Auch akustische Vorbelastungen werden durch den umlaufenden Verkehr sowie die nahegelegenen Gleise der DB verursacht.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als vertraglich geltende Lärmemissionen werden durch den erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Betriebsbedingt sind Lärmemissionen zu erwarten, die durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen auf ein angemessenes Maß reduziert werden. Hierzu wird ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen erarbeitet. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bedeutende Auswirkungen für das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Planungsgebiet findet sich eine Vielzahl verschiedener Grünstrukturen. Bereiche die bereits heute einer Nutzung als Kleintierzucht oder Wohngebiete aufweisen, enthalten typische Gartenstrukturelemente, wie Stauden, Sträucher, Bäume und Rasenflächen (NKS-Biotoptypen: 5.3, 1.1, 1.3, 2.4, 2.5 [7.4, 7.5, 7.6,]).

Bestehende Gewerbeflächen sind etwas weniger vielfältig aufgestellt und werden vor allem durch Extensivrasen und größere Gebüsche / Heckenstrukturen geprägt (NKS-Biotoptypen: 5.3, 5.4, 2.4 [7.5, 7.6]).

Außerdem befindet sich im Westen eine Ackerfläche, die intensiv bewirtschaftet wird. Hier kommt höchstens randlich Ruderalvegetation vor (NKS-Biototyp: 9.13).

Prägend für einen großen Teil der überplanten Fläche ist die Brache des Faurecia-Geländes. Hier dominieren ausdauernde Ruderalfluren mit u.a. Gewöhnlichem Natternkopf (*Echium vulgare*), Königskerzen (*Verbascum spp.*), Brombeere (*Rubus spp.*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Feinstrahl-Berufskraut (*Erigeron annuus*), Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*), großer Bocksbart (*Tragopogon dubius*), Wiesen-Margerite (*Leucanthemum spp.*), Raue Gänsedistel (*Sonchus asper*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja spp.*), Hundsrose (*Rosa canina*), aufkommende Weiden (*Salix spp.*). Im Rahmen der Teil-saP 2021 konnte auch Nachtkerze (*Oenothera spp.*) kartiert werden (NKS-Biotoptypen: 10.1, 10.2, 2.4, 2.5 [7.6]).

Auch sind einige wertgebende Einzelbäume alter Ausprägung (Stieleichen (*Quercus robur*), Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*), Silberpappel (*Populus alba*) und Sträucher (z.B. Gewöhnlicher Liguster) sowie größere Feldgehölze (Hybridpappeln) vertreten (NKS-Biotoptypen: 1.1, 2.3).

Im Nordwesten des Planungsgebiet befindet sich außerdem eine etwas feuchtere, ruderale Wiese mit Arten wie Giersch (*Aegopodium podagraria*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) (NKS-Biotoptypen: 9.5, 2.4).

Randlich ist außerdem intensiv gepflegtes Straßengrün vertreten (NKS-Biototyp: 5.7).

Besondere Bedeutung kommt innerhalb des Planungsumgriffs den zwei amtlich kartieren Biotopflächen zu:

- FUE-1022-003 „Gehölze und magerer Altgrasbestand westlich von Herboldshof“
Kartiert ist der Biototyp „Mesophiles Gebüsch, naturnah“. Genauer beschrieben wird es als „Weidengebüsch mit Trauben-Kirsche und verschiedenen anderen Gehölz-Arten. Im Unterwuchs Brennnessel und Kratzbeere. Standort: Zwischen Maisacker und Fabrikgelände.“
- FUE-1241-002 „Bäume im Norden von Stadeln“
Kartiert ist der Biototyp „Alleen, Baumreihen, Baumgruppen“. Genauer beschrieben wird es als „Hybridpappel-Reihe mit Pyramiden-Pappeln. Stammdurchmesser 50-60 cm. Auf dem Firmengelände weitere Einzelbäume mit Stammdurchmesser bis 70 cm (nicht kartiert).“

Durch die bestehende Nutzung von Teilflächen, sowie die Nähe zu bestehenden Nutzungen im Fall der Brachflächen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Im Bereich der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Kleintierzucht ist von Vorbelastungen durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Im Rahmen der Teil-saP wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL festgestellt. Relevante Arten kommen entweder im weiteren natürlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Auch in den zusätzlichen Flächen ist nicht von relevanten Artenvorkommen auszugehen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

Bei der Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen gänzlich verloren. Dies betrifft vor allem die ruderalisierten Bereiche des ehemaligen Faurecia-Geländes.

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.

Der Verlust der Strukturen wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich planungsintern ausgeglichen.

Durch die Planung ist von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

2.1.4 Schutzgut Tiere

Aufgrund der Habitatstrukturen ist im Planungsgebiet von verschiedenen Artenvorkommen auszugehen.

Im Rahmen einer Teil-saP wurde eine Teilfläche des Geltungsbereichs auf Vorkommen von Reptilien und Nachtkerzenschwärmer untersucht. Die Ergebnisse sind in Kapitel A 5 aufgeführt und die aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden für die Planung entsprechend übernommen (siehe hierzu auch Teil B Punkt 2.4).

Für weitere Arten liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Auf Basis der Habitatstrukturen können dennoch einige Aussagen getroffen werden.

Für die Bereiche die bereits heute einer Nutzung als Gewerbeflächen, Wohnflächen oder Kleintierzucht unterliegen ist aufgrund der Habitatstrukturen vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen.

Im Bereich der Ackernutzung ist das Vorkommen typischer heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Wertvolle Habitate bilden im Untersuchungsraum vor allem die Ruderalflächen sowie die Gehölzstrukturen (auch die in Gärten).

Für die Gehölzstrukturen ist anzunehmen, dass hier vor allem Vögel vorkommen. Auch Fledermäuse können potentiell Habitate vorfinden.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhofsgelände (ASK-Fundpunkte) ist auf den Ruderalflächen des ehemaligen Faurecia-Geländes flächendeckend (etwa 4 ha mit entsprechenden Habitatstrukturen) von Vorkommen der Zauneidechse auszugehen. Auch Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers weist die saP (2021) nach.

Im Bereich der Hybridpappeln des Biotops FUE-1241-002 konnte bei einer Begehung am 03.11.2024 auch mindestens ein Krähennest erfasst werden.



Abbildung 13: Blick auf das Biotop von Westen. Im Vordergrund: Intensivackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Quelle: eigenes Foto.

Insgesamt ist das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Wohngebietes 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.

Durch den Verlust von Habitaten ist eine Relevanz für das Schutzgut Tiere gegeben.

Im Bereich der Ruderalflächen sind Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer betroffen. Für beide Arten sind bereits durch die Teil saP (R & H Umwelt GmbH, 2021) Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorgesehen. Für den Nachtkerzenschwärmer kann der Ausgleich voraussichtlich vollständig im Bereich des Geltungsbereichs erfolgen.

Die notwendigen Flächen für die Zauneidechse können voraussichtlich teilweise ebenfalls im Geltungsbereich geschaffen werden. Hierbei ist jedoch anzunehmen, dass weiterer externer Ausgleichsbedarf notwendig wird. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Durch Rodung von Gehölzen im Baufeld gehen auch für die vorhandene Avifauna Habitate verloren. Durch die Einhaltung der Rodungszeiten kommt es zu keiner Schädigung einzelner Individuen. Ersatzpflanzungen sind in Teilen bereits vorgesehen und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Durch die Planung ist folglich von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere auszugehen.

Im weiteren Verfahren wird eine detailliertere Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

2.1.5 Schutzgut Boden

Geologie

Der Untergrund des Planungsgebiets ist vor allem durch pleistozäne Aufschüttungsterrassen aus nichtbindigen Lockergesteinen geprägt.

Die dIGk25 beschreibt für das Gebiet drei verschiedene Baugrundtypen.

Der westliche Bereich (Grüne Einfärbung) wird beschrieben als:

- Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen
- Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlerhm
- Allgemeiner Baugrundhinweis: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar
- Die digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 ergänzt:

- Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Der östliche Bereich (Beige Einfärbung) wird wie folgt beschrieben:

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
- Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich
- Die digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 ergänzt:
- Gesteinsbeschreibung: Sand, wechselnd kiesig

Die im Norden befindlichen weiß eingefärbten Bereiche werden wie folgt charakterisiert:

- Baugrundtyp: künstliche Ab- und Umlagerungen
- Beispiele für Gesteine: wechselhaft, Fremdstoffe oder natürliche Bodenarten: Auffüllungen, Müll, Bauschutt, Bergbau-Halden
- Allgemeiner Bauhinweis: sehr variable Ausbildung, oft besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar
- Die digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 ergänzt:
- Gesteinsbeschreibung: Abtragung wechselnd mit Ablagerung



Abbildung 14: digk25 (Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1.25.000). Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023).

Boden

Auf den Terrassen haben sich nährstoffarme, je nach Sandanteil schwach- bis mittelpodsolige Braunerden entwickelt. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25) ordnet die Böden im Planungsgebiet drei Bodentypen zu:



Abbildung 15: ÜBK25. Kartengrundlage: BayernAtlas

- 22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke
- 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)
- 424b: Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein)

Aus der Bodenfunktionskarte (BFK25) gehen folgende Erkenntnisse hervor:

- Wasserrückhaltevermögen: hoch bis sehr hoch
- Schwermetallrückhaltevermögen für Cadmium: mittel
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden: gering bis mittel
- Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe: mittel bis sehr hoch

Das Arten und Biotopschutzprogramm der Stadt Fürth beschreibt die Bedeutung des Ackers im Westen des Geltungsbereichs als „feuchter bis nasser Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion“.

Durch die ehemalige Nutzung als Gewerbe ist von Vorbelastungen im Geltungsbereich auszugehen. Neben Bodenverdichtung spielen hierbei auch Altlasten eine Rolle. Zwar wurde das Firmengelände altlastensaniert, jedoch sind 3 kleinere Flächen mit historischen Auffüllungen aus Erkundungen bekannt.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist von Vorbelastungen des Bodens auszugehen. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind. Auch im Bereich der Kleingartennutzung sind Vorbelastungen des Bodens anzunehmen.

Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in Randbereiche des Planungsgebiets eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

Durch die geplante Nutzung ist mit einer Versiegelung von weiten Teilen des Planungsgebietes zu rechnen.

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, 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.

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

2.1.6 Schutzgut Wasser

Im Westen, ca. 750 m entfernt mäandriert die Regnitz, ein Gewässer 1. Ordnung. Topographisch liegt diese ca. 8 m tiefer als das Planungsgebiet. In dieser Niederung mündet auch die Zenn, ein westlicher Zufluss, in die Regnitz.

Im Norden und Osten des Planungsgebiets verläuft der Bucher Landgraben. Dieser liegt etwa auf gleicher Höhe mit dem Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Flächen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Im Norden des Planungsgebietes grenzt jedoch direkt das neu errechnete und festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Bucher Landgrabens an. Dieses ragt minimal in das Planungsgebiet hinein.

Die Hochwassergefahrenflächen für ein HQextrem ragen deutlich weiter in den westlichen Bereich des Planungsgebietes.

Im Vorhabenraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Die Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ zeigt für die Flächen einen hohen Grundwasserstand an, der temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberkante liegt. Der Vorhabenraum befindet sich daher Großteils im Wassersensiblen Bereich. Dort kann sich (zeitweise) hoch anstehendes Grundwasser auf die Nutzungsformen auswirken.

Der Auswertungskarte „Grad der Grundnässe (0 bis 2 m Tiefe) 1:25.000“ ist zu entnehmen, dass das Grundwasser auch außerhalb der Wassersensiblen Bereiche in > 20 dm Tiefe liegt. Innerhalb der wassersensiblen Bereiche ist der Grundwasserstand räumlich stark wechselnd, meist < 13 dm tief, örtlich oberflächennah.

Das Trinkwasserschutzgebiet Fürth befindet sich 100 m nördlich des Planungsgebietes. Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung der Planung.

Das ABSP der Stadt Fürth stellt für die Böden des Planungsgebietes, wie auch insgesamt für einen erheblichen Anteil der Fläche Fürths ein hohes bis sehr hohes Kontaminationsrisiko für das Grundwasser dar. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Kleingartenanlage ist hierbei von Vorbelastungen des Grundwassers auszugehen.

Von den umliegenden Straßen kann außerdem das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten des Planungsgebietes sowie Erfahrungswerte aus der Region ist im Gebiet von einer grundsätzlich schlechten Versickerung sowie Filterung von anfallenden Oberflächenwasser auszugehen.

Durch die Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche wird die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht verringert. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Ein Entwässerungskonzept wird erarbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Die noch zu ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen werden auch dazu dienen, das Prinzip Schwammstadt umzusetzen (z.B. Regenwassernutzung, Gründächer).

Die Planung führt zu starken Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 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 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 (Regionalwindsysteme) des Bayerischen Landesamts für Umwelt stellt den Geltungsbereich (in seinen unversiegelten Flächen) als regional bedeutsame Fläche für die Kaltlufthaushaltlichen Funktionen dar (hellblaue Einfärbung).

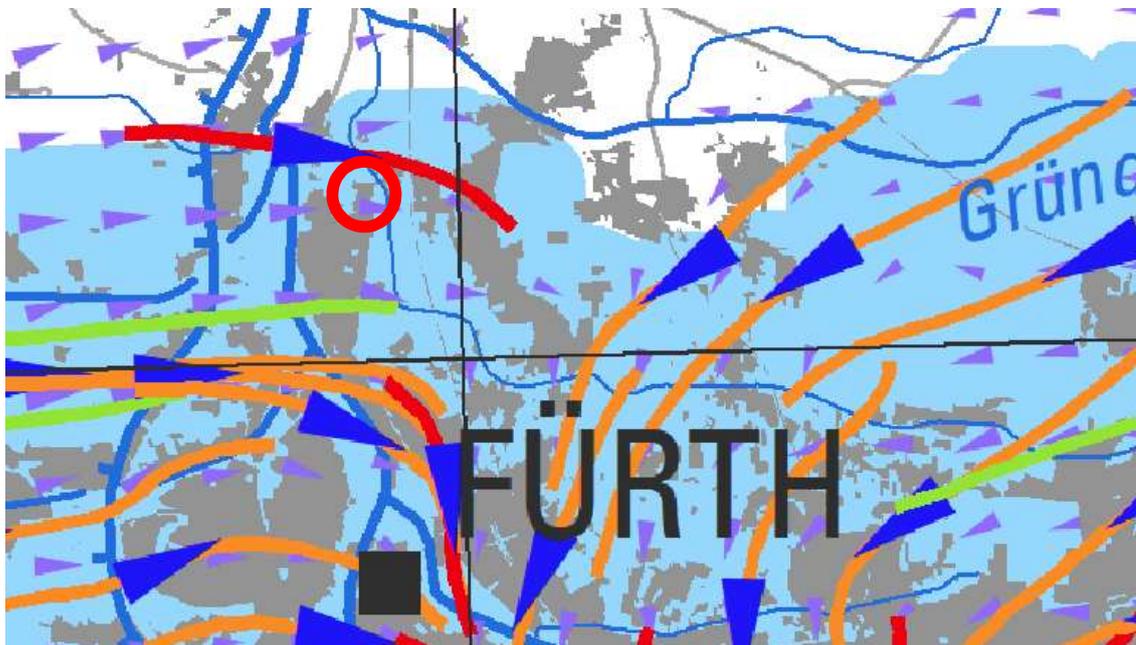


Abbildung 16: Schutzgutkarte Klima / Luft 1:500.000. Regionalwindsysteme(LfU, 2022), Plangebiet: rot umrandet.

Prinzipiell sind alle unversiegelten Freiflächen im Umfeld einer Stadt wichtig, um das vor allem an heißen Sommertagen problematische Stadtklima abzumildern. Eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion ist im Planungsgebiet nur bei den begrüntem und Ackerflächenanteilen gegeben.

Das flache Gefälle eignet sich jedoch nicht zu einem Abfluss in thermisch belastete Siedlungsgebiete. Für die Frischluftproduktion sind lediglich die Grünstrukturen relevant. Diese bieten aufgrund ihres geringen Flächenausmaß jedoch auch eher geringes Potenzial.

Besondere Bedeutung kommt hierfür außerdem vor allem den Frischluftleitbahnen zu, zu denen beispielsweise Gewässer oder linienhafte Grünflächen gehören. Eine Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem ist nicht gegeben.

Im Planungsgebiet liegen lufthygienische Vorbelastungen durch die innerhalb wie angrenzend stattfindende landwirtschaftliche Nutzung vor. Hier entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung.

Darüber hinaus befinden sich im Südwesten und Norden des Planungsumgriffs Gewerbeflächen. Daher sind auch hier Lärm- und Verkehrsimmissionen in Verbindung mit dem Betrieb, sowie der Logistik vorhanden.

Zudem bestehen Vorbelastungen durch die östlich und südlich angrenzende Herboldshofer Straße, sowie nahegelegenen Bahngleise.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

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, 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.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Es werden im weiteren Verfahren zusätzliche Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser oder das Verbot von „Steingärten/ Schotterflächen“.

Die Planung führt voraussichtlich zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist nahezu eben. Es fällt von Südosten nach Nordwesten nur um 1 m ab. Nördlich und östlich des ehemaligen Firmengrundstückes ist eine Mulde vorhanden, die nochmals 1 m tiefer liegt. Der überwiegende Teil des Plangebietes gehört zum ehemaligen Firmengelände der Faurecia Abgastechnik GmbH und liegt seit der Standortaufgabe des Unternehmens brach.

Die Brachfläche ist von mehreren alten Einzelbäumen sowie einiger Gehölzstrukturen umgeben. Der größte Teil der Fläche ist jedoch durch niedrige Ruderalvegetation geprägt.

Erhebliche Vorbelastungen bestehen durch die bestehenden Nutzungen und deren Gebäude, sowie die Ausprägung und Dimension der Brachfläche.

Im Westen des Planungsgebietes verläuft eine zunächst befestigte, dann zu einem geschottertem Wirtschaftsweg ausgebaut Freiraumverbindung in Richtung Norden. Die hier befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sind durch Trampelpfade verbunden und werden zum Spazieren / Ausführen von Hunden genutzt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

Durch die Bebauung ist von keiner Einschränkung des landschaftlichen Erlebens auszugehen. Stark vorbelastete Flächen werden wieder einer Nutzung zugeführt durch öffentliche Grünstrukturen ergänzt.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.1.9 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.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Ein Teil des Geltungsbereichs wird als Acker landwirtschaftlich genutzt (Fl.Nr. 238/12, Gmkg Stadeln)

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

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter 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.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu mittleren Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu geringen Auswirkungen auf das Schutzgut.

2.1.10 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.

2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG 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.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

2021 wurde durch R & H Umwelt GmbH eine Teil-saP für die Flächen des ehemaligen Faurecia-Betriebsgeländes erstellt. Der Untersuchungsraum deckt dabei nicht den gesamten Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplans ab. Eine Abgrenzung des Untersuchungsraums kann der nachfolgenden Darstellung entnommen werden.



Abbildung 17: Untersuchungsraum der saP. Quelle: R & H Umwelt GmbH (2021).

Fokus der Teil-saP waren Reptilien, als Beibeobachtung wurde außerdem der Nachtkerzenschwärmer erfasst. Folgend sind die Ergebnisse kurz zusammengefasst.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhofsgeländes und dem in Folge des Abbruchgeschehens entstandenen Rohbodenstandorten wird das Vorkommen bzw. eine Neubesiedlung von Reptilien (Zauneidechsen, Schlingnatter) für sehr wahrscheinlich gehalten.

Kartierungen bestätigen Vorkommen der Zauneidechse, Schlingnattern werden trotz Auslegen von künstlichen Verstecken nicht kartiert.

Zusätzlich wird ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers erfasst.

Für die Artengruppen der Amphibien, Libellen und Käfer gibt das Gutachten an, dass keine Lebensraumstrukturen für saP-relevante Arten im Untersuchungsraum vorzufinden seien. Untersuchungen zu den Vorkommen von Brutvogelarten und Säugetierarten fanden nicht statt.

Auch Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Relevante Arten kommen entweder im weiteren natürlichen Umfeld nicht vor oder finden im Eingriffsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen.

Für zukünftige Bebauungen erarbeitet die saP folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen:

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

- V1** Jahreszeitliche Beschränkungen
- V2** Reptilien - Vergrämung und Umsiedlung
- V3** Nachtkerzenschwärmer
- V4** Ökologische Baubegleitung

Die Vermeidungsmaßnahmen sind vor der Baumaßnahme umzusetzen bzw. während der Baumaßnahme dauerhaft funktional vorzuhalten. Eine genauere Beschreibung findet sich in Teil B Punkt 2.4.2.

Außerdem wird eine artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind für die Zauneidechse erforderlich:

CEF 1 Neuanlage von Habitaten für die Zauneidechse

Diese wird in Teil B Punkt 2.4.5 genauer beschrieben.

Die saP kommt für den untersuchten Bereich 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, sowie nicht betrachteten Artengruppen nötig. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgrund der Habitatstrukturen des Gebietes wird davon ausgegangen, dass vor allem die Gilden der Fledermäuse, sowie Feldbrütende, Gebüsch- und Gehölzbrütende Vogelarten untersucht werden müssen.

Vorkommen von anderen saP relevanten Säugetieren, Amphibien, Fischen, Libellen können auf Basis der mangelnden Habitatstrukturen sowie unter Berücksichtigung der Artenvorkommen des Landkreises Stadt Fürth ausgeschlossen werden (Lebensraumtypen Hecken und Gehölze, Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume, Verkehrsflächen Siedlungen und Höhlen, Trockenlebensräume).

2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

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

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Auf den brachliegenden Flächen des ehemaligen Faurecia-Geländes würde 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 „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwaldes“ (F2a) im Osten des Gebiets sowie eines „Drahtschmielen-Buchenwald im Komplex mit Flattergras-Buchenwald“ im Westen wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für die Gewerbe- und Wohnflächen 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, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

2.4.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sparsamer Gebrauch der Fläche
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt nicht zwingend zu rodender Gehölze ▪ Jahreszeitliche Beschränkung bei der Durchführung notwendiger Rodungen oder Baumfällungen für alle Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze: 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 ▪ naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulden und -graben
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
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)
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

2.4.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus der im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke des ehemaligen Faurecia-Geländes 2021 für eine Teilfläche des aktuellen Geltungsbereichs durch R & H Umwelt GmbH erstellte saP. Anwendung finden die Vermeidungsmaßnahmen grundsätzlich für den gesamten aktuellen Geltungsbereich, bei artspezifischen Maßnahmen beziehen sich die Aussagen wie auch bereits in der saP stets auf die tatsächlich betroffenen, geeigneten Habitate.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind vor der Baumaßnahme umzusetzen bzw. während der Baumaßnahme dauerhaft funktional vorzuhalten.

V1 Jahreszeitliche Beschränkungen:

- Grundlegend gilt für alle Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze: Um Verstöße gegen das Tötungs- und das Störungsverbot (Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu vermeiden, sind im Zuge des geplanten Vorhabens etwaige erforderliche Gehölzrodungen wie in Art. 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegt außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchzuführen.
- Reptilien: Baumaßnahmen, insbesondere Erd- und Bodenarbeiten, sind nur im Zeitraum 1. April bis Ende Mai bzw. August bis Ende September durchzuführen (siehe nachfolgende Abbildung).

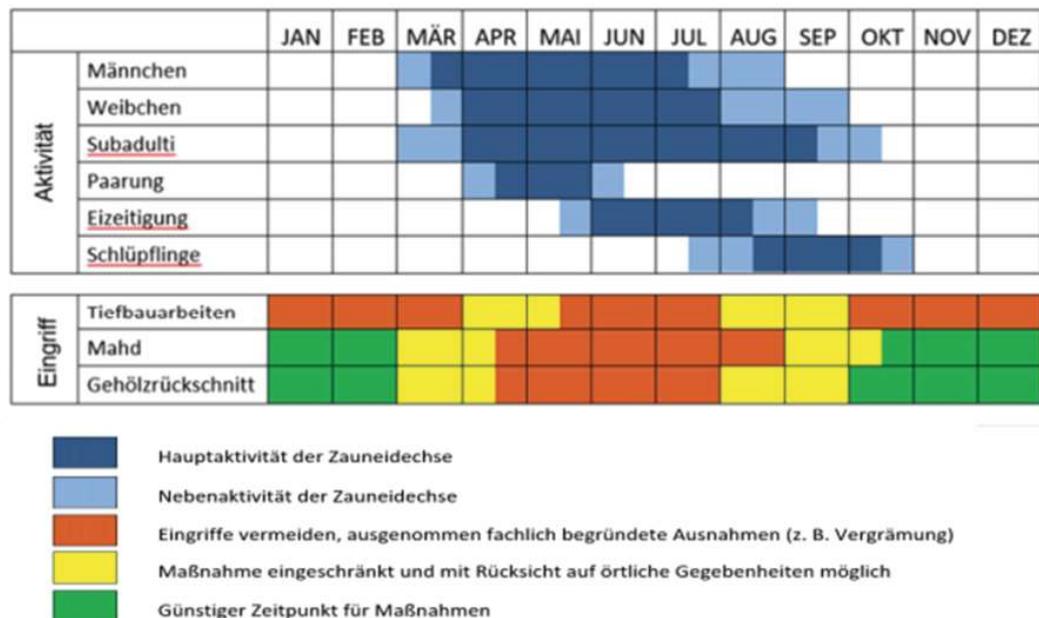


Abbildung 18: Phänologie der Zauneidechse und Bauzeiten nach Schneeweiss et al. (2014), an Bayern angepasst. Quelle: Arbeitshilfen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse (LfU, 2020)

- Nachtkerzenschwärmer: Eingriffe müssen außerhalb des sensiblen Ei- und Raupenstadiums stattfinden (April-August, siehe nachfolgende Abbildung)

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Falter												
Ei												
Raupe												
Puppe												

Abbildung 19: Phänogramm des Nachtkerzenschwärmers (schwarz: Kernzeitraum, grau: erweiterter Zeitraum). Quelle: Naturschutz und Landschaftsplanung 43 (11), 2011, 343-39, ISSN 0940.680.

V2 Reptilien – Vergrämung und Umsiedlung

- Vergrämungsmaßnahmen:

Um Zauneidechsen zu vergrämen, müssen die in Frage kommenden benachbarten Flächen zuvor als Lebensraum aufgewertet / optimiert werden (Totholz- und Steinhäufen, Sandlinsen). Die Maßnahmenfläche darf eine Entfernung von 40 m nicht überschreiten und muss über Wanderkorridore für die Zauneidechse erreichbar sein. Die Flächengröße richtet sich nach der Größe der beeinträchtigten Fläche. Durch die folgenden Maßnahmen kann die Eidechsenpopulation aus der aktuell besiedelten Fläche verdrängt werden:

- Schrittweise Entwertung des Lebensraums durch Verringerung des Struktureichtums
- Entfernung von Gehölzen / Totholz und sonstige Versteckmöglichkeiten
- Mahd der Fläche

Anschließend ist eine Kontrolle der Fläche auf etwaige noch vorhandene Reptilien erforderlich. Dies hat durch die ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Wurden keine Reptilien mehr gesichtet, kann die Fläche zur weiteren Bearbeitung freigegeben werden. Um eine Rückwanderung der Eidechsen zu verhindern, ist ein Reptilienzaun nach erfolgreicher Vergrämung aufzustellen.

- Umsiedlungsmaßnahmen:

Sollte keine Vergrämung der Zauneidechsen auf angrenzende Flächen möglich sein, ist eine Umsiedlung erforderlich. Dafür muss eine entsprechende Ersatzfläche gefunden und nach den Anforderungen für Reptilien hergerichtet werden (siehe CEF 1).

- Abfang an mindestens 10 Tagen mit Schlinge, Handfang, künstliche Verstecke oder Fangbehälter (o.Ä.);
- Umsetzung durch fachlich qualifiziertes Personal;
- Umsiedlung ist erst beendet, wenn an drei aufeinanderfolgenden Tagen bei optimaler Witterung keine Aktivität von Zauneidechsen beobachtet wurde;
- Für die Umsiedlung von Tieren ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

V3 Nachtkerzenschwärmer

- Auf angrenzenden Flächen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- Pflanzungen von Weidenröschen der Gattung *Epilobium*, insbesondere *E. hirsutum* (Zottiges Weidenröschen), *E. tetragonum* (Vierkantiges Weidenröschen), *E. angustifolium* (Schmalblättriges Weidenröschen) und *E. dodonaei* (Rosmarin Weidenröschen);
- Pflanzungen der Gattung *Oenothera* (Nachtkerzen);

- Eine entsprechende Anzahl an Nektarpflanzen für Imagines muss zudem vorhanden sein (z.B. *Echium vulgare* (Natternkopf, *Salvia pratensis* (Wiesensalbei) und diverse Nelkenarten (*Dianthus*, *Silene*))
- Keine Pflanzungen von Gebüsch/Gehölzen;
- Jährliche Mahd ist nicht erforderlich, jedoch müssen die Flächen in mehrjährigem Abstand „gestört“ werden um eine sporadische Verjüngung der Wirtspflanzenbestände zu erzielen (z.B. durch Abtragen des Oberbodens in Teilbereichen).

V4 Ökologische Baubegleitung

- Zauneidechse:
 - Durch die Vergrämuungsmaßnahme erfolgt eine gerichtete Lenkung der Zauneidechsen zu den neu zu errichteten Maßnahmenflächen. Im Zuge der Vergrämuung erfolgt der Abtrag der verbleibenden Vegetation und das Freistellen der Fläche, um eine schrittweise Entwertung durch Verringerung des Struktureichtums als Lebensraum zu bewirken.
 - Die Habitatfläche für die Zauneidechsen und der Reptilienschutzzaun werden durch eine ökologische Baubegleitung kontrolliert und sichergestellt, dass verbleibende Individuen auf die Maßnahmenfläche verbracht werden.
- Nachtkerzenschwärmer:
 - Die Ersatzfläche des Nachtkerzenschwärmers ist durch die ökologische Baubegleitung auf ausreichende Wirts- und Futterpflanzen zu kontrollieren
- Dokumentation: Die Maßnahmen sind zu dokumentieren (Fotodokumentation) und in einem Bericht zur Vorlage an die Naturschutzbehörde festzuhalten.

2.4.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,1 ha, genauer 101.115 m². Der Großteil der überplanten Flächen ist bereits im Bestand bebaut oder war zu einem früheren Zeitpunkt bebaut. Für diese Flächen entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Ein Ausgleichsbedarf entsteht im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche im Westen des Planungsgebietes. Da bei dieser Fläche auf Basis der aktuellen Planung vor allem von einer Verbesserung des Bestandes ausgegangen werden kann, ist insgesamt anzunehmen, dass kein externer Ausgleichsbedarf entsteht.

Konkretere Angaben werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.4 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgestaltung von möglicherweise notwendigen, planungsinternen Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4.5 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (CEF-1)

Die CEF-Maßnahme ergibt sich aus der im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke des ehemaligen Faurecia-Geländes 2021 für eine Teilfläche des aktuellen Geltungsbereichs durch R & H Umwelt GmbH erstellte saP (siehe hierzu auch Teil B Punkt 2.2.).

Die CEF-Maßnahmenfläche ist im Bebauungsplan direkt verortet und vor der Baumaßnahme umzusetzen. Die Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.

CEF 1 Neuanlage von Habitaten für die Zauneidechse

- Anlegen von Verstecken, Pflanzung von Gebüsch;

- Schaffung von Eiablegemöglichkeiten: grabfähige, vegetationslose, nährstoffarme, gut besonnte Rohboden-/Sandbereiche;
- Schaffung von Sonnenplätzen und Ruhebereiche: Ausbringen von Baumstubben / Totholzhaufen, Steinhaufen;
- Nahrungsverfügbarkeit (Insekten) muss gegeben sein;
- Die beeinträchtigte Fläche ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen;
- Anbindung des neuen Habitats an bereits vorhandene oder potenzielle Zauneidechsenhabitate;
- Die Eignung der Ersatzfläche ist durch die zuständige Naturschutzbehörde zu bestätigen;
- Pflege und Unterhalt der Fläche sind zu sichern.

Querschnitt durch ein Zauneidechsenersatzhabitat

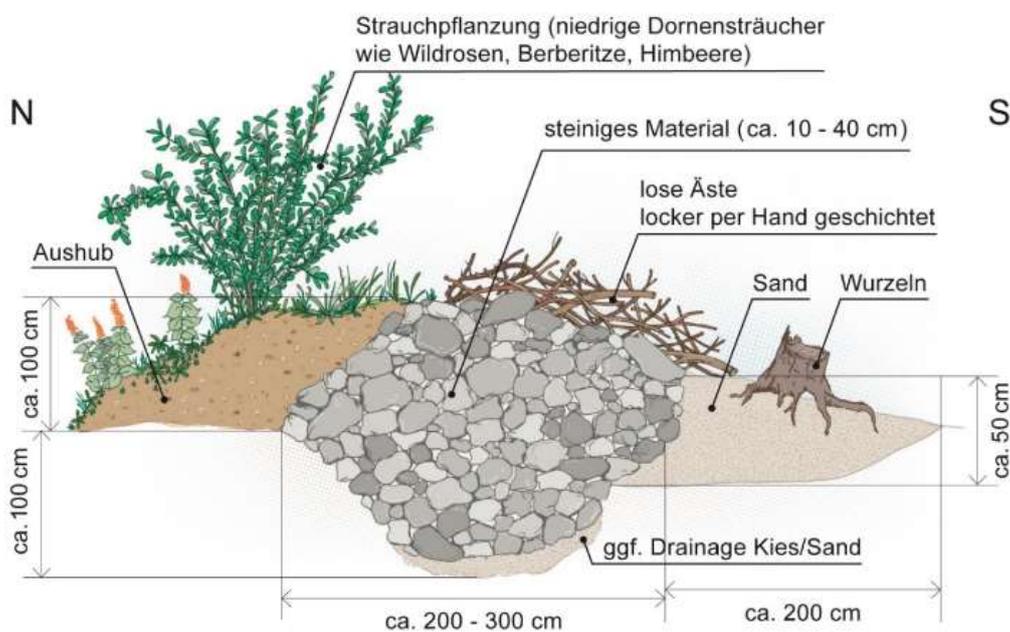


Abbildung 20: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat.
Quelle: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse (LfU, 2020)

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden ausführlich in Teil A unter den Punkten 1.4 und 5.1.3 behandelt.

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. Auch bietet der Standort durch die Größe die Möglichkeit verschiedene Nutzungen zu kombinieren, anstatt mehrere Teilfläche an verschiedenen Standorten zu entwickeln.

Wird die Planung nicht realisiert, müssten andere Standorte für die Nutzungen gefunden werden. Eine Inanspruchnahme alternativer Flächen kann je nach Beschaffenheit der Alternativstandorte zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Am 29.05.2024 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation.

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für 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,▪ 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

Im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke des ehemaligen Faurecia-Geländes wurde 2021 für eine Teilfläche des aktuellen Geltungsbereichs eine saP durch R & H Umwelt GmbH erstellt. Die Ergebnisse wurden für die Planung berücksichtigt.

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung

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

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 396b 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.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als mittel bis stark anzusehen.

Die Bodenversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen (auch als Lebensraum für Tiere) stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie 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.

Im weiteren Verfahren werden weitere Konkretisierungen der Planung nötig.

Zur hydrogeologischen Ausstattung des Geltungsbereichs liegen bislang noch keine detaillierten Erkenntnisse vor. Im weiteren Verfahren sollen hierzu Gutachten erstellt werden. Von einer schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens wird ausgegangen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung muss in Teilen ergänzt werden. Für Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nötig, die teils im Geltungsbereich, teils extern erbracht werden sollen.

Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung entsteht voraussichtlich ein geringer ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Dieser Kompensationsbedarf soll durch ein Maßnahmenkonzept innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

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

C Quellen und Abkürzungen

1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild 2024, Quelle: Stadtplanungsamt Fürth

Abbildung 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 11.05.2022) mit markiertem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 396b; Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 396b "ehemaliges Faurecia-Areal" Vorentwurf frühzeitige Beteiligungen vom 22.05.2025 Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 396b "ehemaliges Faurecia-Areal" Vorentwurf Variante 1 vom 22.05.2025 Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 396b "ehemaliges Faurecia-Areal" Vorentwurf Variante 2 vom 22.05.2025 Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 6: Querschnitt Straße mit breiter Retentionsfläche. Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 7: Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023)

Abbildung 8: Lage des Planungsgebietes und Schutzgebiete im Umfeld; Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023)

Abbildung 9: Regionaler Grünzug (vertikale, hellgrüne Streifenschraffur), Trenngrün (grüne V-Schraffur) und Planungsgebiet. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023)

Abbildung 10: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Zusammendruck mit Änderungen und Berichtigungen, Stand 11.05.2022) Quelle: Stadtplanungsamt Fürth, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 11: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Abbildung 12: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Abbildung 13: Blick auf das Biotop von Westen. Im Vordergrund: Intensivackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Quelle: eigenes Foto

Abbildung 14: dIGk25 (Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000). Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023)

Abbildung 15: ÜBK25. Kartengrundlage: BayernAtlas ©Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung (2023)

Abbildung 16: Schutzgutkarte Klima / Luft 1:500.000. Regionalwindssysteme (LfU, 2022), Plangebiet: rot umrandet

Abbildung 17: Untersuchungsraum der saP. Quelle: R & H Umwelt GmbH (2021)

Abbildung 18: Phänologie der Rauneidechse und Bauzeiten nach Schneeweiss et al. (2014), an Bayern angepasst. Quelle: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse (LfU, 2020)

Abbildung 19: Phänogramm des Nachtkerzenschwärmers (schwarz: Kernzeitraum, grau: erweiterter Zeitraum). Quelle: Naturschutz und Landschaftsplanung 43 (11), 2011, 343-39, ISSN 0940.680

Abbildung 20: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Quelle: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zauneidechse (LfU, 2020)

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: neue Baugebiete nach Nutzungsarten

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Tabelle 3: Prüffaktoren für Schutzgüter

2 Gutachten

R & H Umwelt GmbH: Stadt Fürth. Erwerb von Grundstücken an der Herboldshofer Straße, Fürth. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (02.09.2021).

wird im weiteren Verfahren ergänzt

3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

siehe hierzu auch die in Teil B Punkt 1.2.1. genannten Fachgesetze

4 Abkürzungen

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayDschG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BBodschG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BWA	Bau- und Werksausschuß

CEF-Maßnahmen	Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion
FFH-Gebiet	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
FNP	Flächennutzungsplan
FÜs5	Kreisstraße
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MU	Urbanes Gebiet
RP 7	Regionalplan der Region Nürnberg
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SO	Sondergebiet
StR	Stadtrat
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz