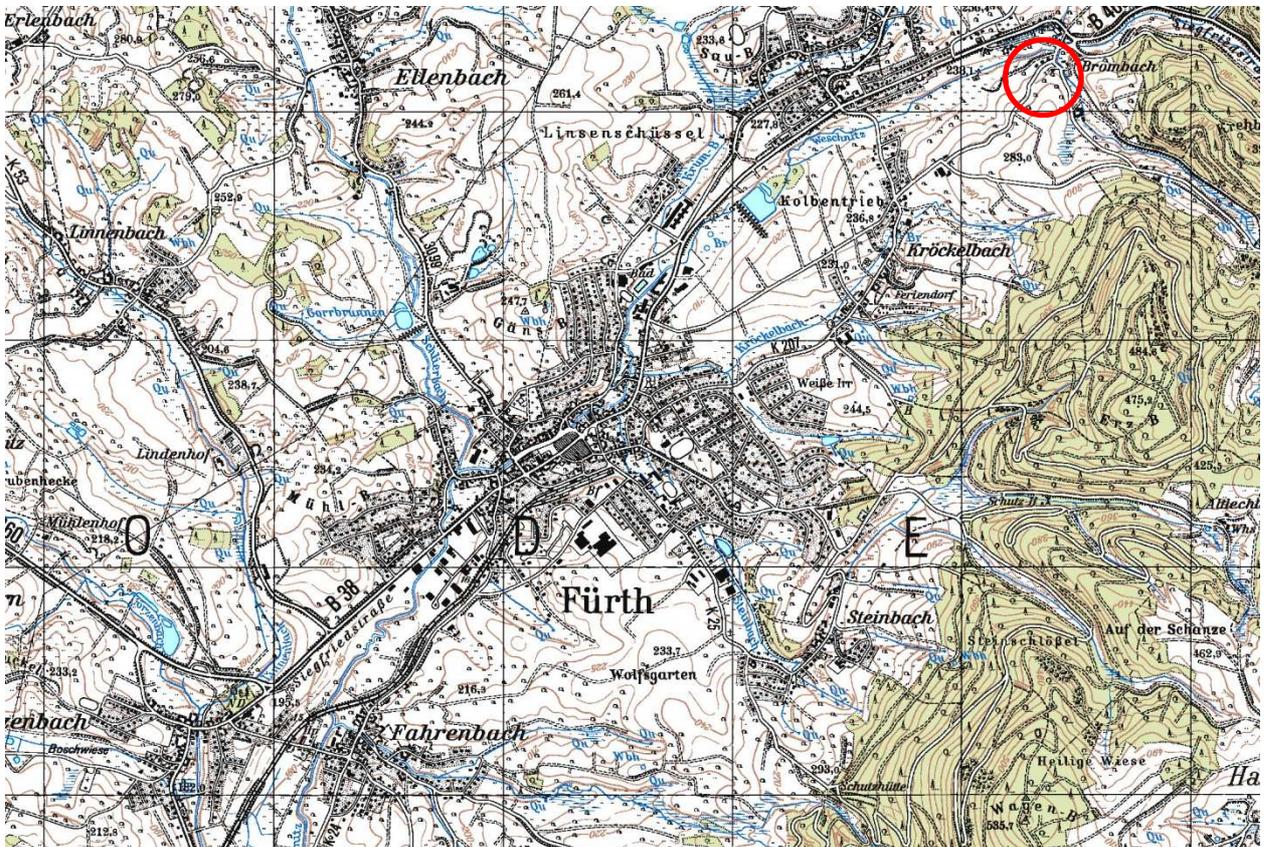




**Gemeinde Fürth**

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erweiterung Am Brombach“ im Ortsteil Brombach



### Begründung

Oktober 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura  
Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	6
I.1.7	Boden- und Grundwasserschutz sowie Altlasten	7
I.1.8	Denkmalschutz	7
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
II.	Umweltbericht	8
II.1	Allgemeines	8
II.2	Zusammenfassung	8
III.	Planverfahren und Abwägung	9



Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Brombach: Flurstücke Nr. 16/7 (teilweise), Nr. 17/2 (teilweise), Nr. 18/1 und Nr. 18/3 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,64 ha.

### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

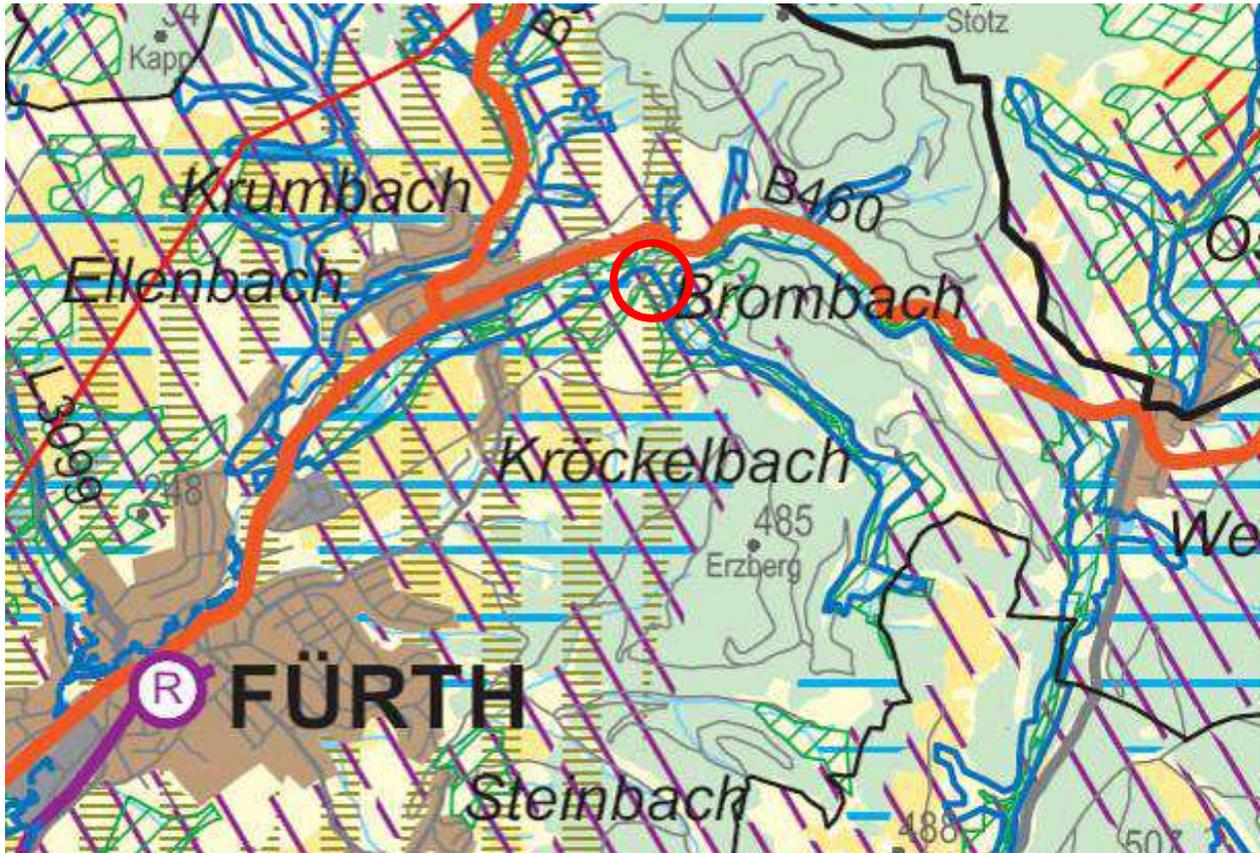


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits als bestehende „Wohnbauflächen“ sowie „Gemischte Bauflächen“ dar. Die für eine neue Bebauung vorgesehenen Flächen südöstlich der Straße „Am Brombach“ sind als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Das im Flächennutzungsplan noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam. Die Belange des Landschaftsbildes werden dennoch in der vorliegenden Planung mit hohem Gewicht in der Abwägung berücksichtigt. Durch die Festsetzung von breiten Gehölzstreifen zur Eingrünung der Grundstücke werden auf Bebauungsebene wesentliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert.

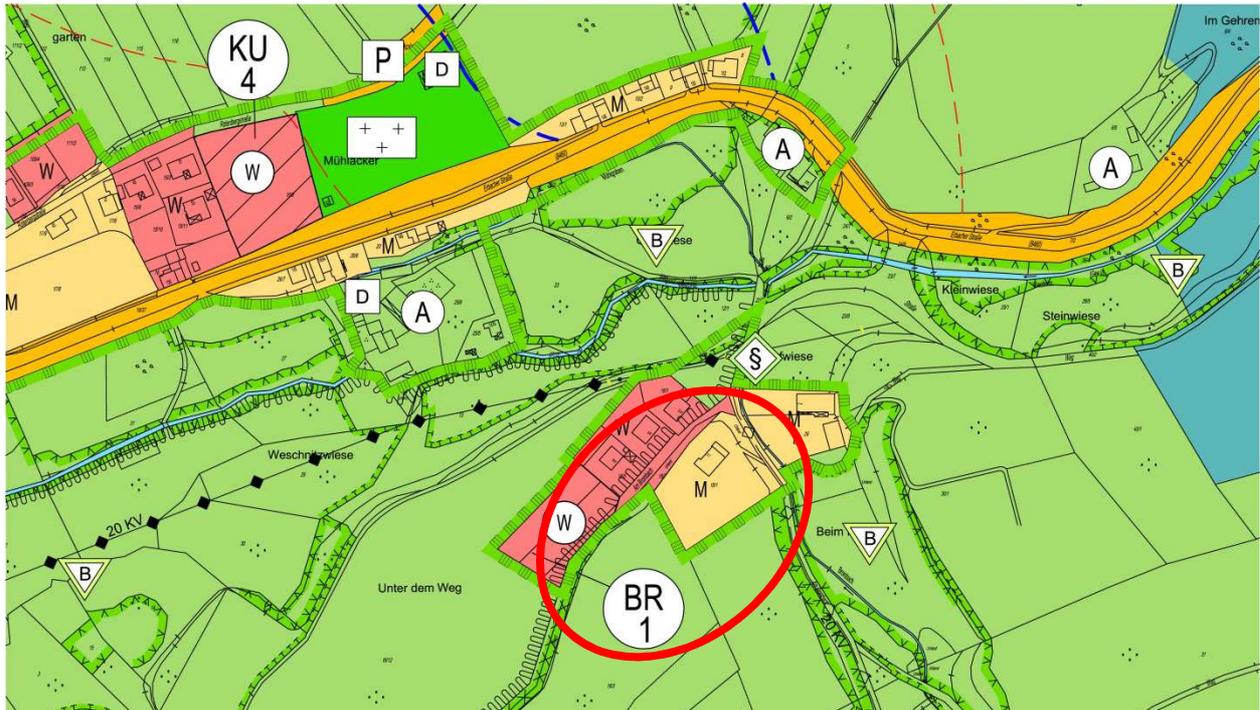


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

Die Bestandsbebauung nordwestlich der Erschließungsstraße liegt innerhalb der Zone III der Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I bis VI der Gemeinde Fürth“. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 06.04.1988 (StAnz. Nr. 20/1988 vom 16.05.1988, S. 1066) sind hier zu beachten, wobei hiermit bei einer wohnbaulichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bauherren verbunden sind. Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung selbst liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht direkt betroffen. Östlich angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Eine Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes durch das Planvorhaben ist aber nicht erkennbar.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind nicht bekannt.

#### 1.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteiles Brombach. Es liegt oberhalb der Weschnitzau und ist an der Straße „Am Brombach“ gelegen. Bei den für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um Wiesen- und Weideflächen mit Gehölzstrukturen. Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan im Parallelverfahren zu entnehmen.

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Planbereiches befinden sich in vergleichsweise exponierter Lage und sind vor allem aus dem Bereich der B 460 gut einsehbar.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Am Brombach“ bereits teilweise erschlossen. Der geringfügig zusätzliche Verkehr durch die Erweiterung des Wohngebietes ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Die Straße „Am Brombach“ ist allerdings noch nicht fertig ausgebaut. Die Straßenherstellung ist hinsichtlich der entstehenden Kosten auf die Anlieger umzulegen. In der Straße sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien zu verlegen.

### **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Auf die vertiefende Darstellung der wasserwirtschaftlichen Belange im parallelen Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen.

#### **I.1.6.1 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird über das öffentliche Trinkwassernetz und die Förderanlagen der Gemeinde Fürth gewährleistet.

Unter Berücksichtigung des bisherigen Baurechtes wird der Trinkwasserverbrauch durch die Planung nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt.

#### **I.1.6.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

#### **I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Die Bestandsbebauung nordwestlich der Erschließungsstraße liegt innerhalb der Zone III der Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I bis VI der Gemeinde Fürth“. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 06.04.1988 (StAnz. Nr. 20/1988 vom 16.05.1988, S. 1066) sind

hier zu beachten. Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung selbst liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Durch die vorliegende Planung wird planungsrechtlich keine Neuversiegelung innerhalb des Wasserschutzgebietes über die Bebauungsmöglichkeiten nach bisherigem Bebauungsplan hinaus zugelassen. Es wird dennoch empfohlen, dass die Bauherren bzw. deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen und die Vorhaben mit der zuständigen Fachbehörde abstimmen. Gefährdungen für das Grundwasser sind auszuschließen bzw. soweit wie möglich zu minimieren.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

#### **I.1.6.4 Abwasser**

Die bestehenden Gebäude des Plangebietes sind bereits (teilweise über längere Hausanschlüsse) an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Innerhalb der Erschließungsstraße im Plangebiet wurde der öffentliche Abwasserkanal noch nicht bis zum Straßenende ausgebaut. Hier ist eine entsprechende Erweiterung der bestehenden Anlagen im Zuge des Straßenbaus erforderlich. Die neuen Gebäude sind entsprechend an heute bereits bestehende bzw. neu zu verlegende Kanäle anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar.

#### **I.1.6.5 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes befindet sich der Brombach. Veränderungen im Nahbereich des Gewässers sind nicht vorgesehen.

#### **I.1.7 Boden- und Grundwasserschutz sowie Altlasten**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

Für das Plangebiet ist oberflächennahes Hangschichtenwasser nicht auszuschließen. Ein besonderes Verschmutzungsrisiko für das Grundwasser wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung dennoch nicht gesehen.

#### **I.1.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt.

### **I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth stellt das Plangebiet überwiegend als „Wohnbauflächen“ sowie „Gemischte Bauflächen“ dar. Die für eine neue Bebauung vorgesehenen Flächen südöstlich der Straße „Am Brombach“ sind als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt. Weiterhin befindet sich ein Teil des Plangebietes in der Darstellung des Flächennutzungsplanes im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das Landschaftsschutzgebiet wurde jedoch im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben. Daher kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zum Inhalt. Der Ausgleich der im Plangebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen

(„Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen Erlen-Eschenwald als bachbegleitender Auenwald“ in der Gemarkung Krumbach, Flur 3, Flurstück Nr. 60/5 (teilweise)) aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Fürth.

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Allgemeines**

Der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Da parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung (und darüber hinaus) aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung wird vollständig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des Bebauungsplanes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben. Die darin enthaltene Bezugnahme auf den Bebauungsplan gilt sinngemäß auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

### **II.2 Zusammenfassung**

Anlässlich einer konkreten Bauanfrage beabsichtigt die Gemeinde Fürth eine kleinflächige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Brombach. Die Fläche befindet sich in Gegenlage zur nordwestlich der Straße „Am Brombach“ gelegenen Wohnbebauung und umfasst drei Bauplätze. Die Flächen nordwestlich der Straße (Teilbereiche A und B) wurden bereits vor einigen Jahren durch den Bebauungsplan „Am Brombach“ (2007) einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung vollständig überplant und ersetzt, wobei dessen Inhalte weitgehend übernommen werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Ergänzung der Wohnbebauung südöstlich der Straße „Am Brombach“ (Teilbereich C) sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen werden.

Durch die Maßnahmen im Teilbereich C kommt es zum Verlust von Wiesenflächen, zum Eingriff in Gehölzstrukturen der Böschungen und zur Veränderung von bereits vorhandenen Gartenflächen. Mit der Festsetzung einer relativ moderaten baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ 0,25) und umfangreichen Erhaltungs- und Aufwertungsvorgaben im Gebiet wird einem landschaftsverträglichen Konzept Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen der geplanten Neubebauung auf das Landschaftsbild können durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch Eingrünungsmaßnahmen reduziert werden. Eine umfassende Ergänzung der bestehenden (sowie der bereits rechtsverbindlich festgesetzten) Eingrünung ist vorgesehen.

Aufgrund der strukturellen Beschaffenheit des Gebietes wurde basierend auf einer Potenzialabschätzung eine Artenschutzprüfung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung bestimmter artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine relevanten Beeinträchtigungen von geschützten Arten in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG festzustellen sind. Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird für keine Art erforderlich.

Da die Eingriffe im Gebiet selbst nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist eine Kompensation auf externen Flächen erforderlich, die durch Zuordnung von Maßnahmen des kommunalen Ökokontos realisiert wird.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 08.05.2012 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erweiterung Am Brombach“ im Ortsteil Brombach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung wurde hierzu in der Zeit vom 11.06.2012 bis einschließlich 13.07.2012 öffentlich ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.06.2012 hingewiesen wurde. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.05.2012 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 13.07.2012 gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes. Der Planbereich wurde zur Minimierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verkleinert und der erforderliche Biotopwertausgleich wird über das Öko-Konto der Gemeinde geregelt.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.12.2012 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 11.02.2013 bis einschließlich 15.03.2013 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.02.2013 hingewiesen wurde. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2013 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 15.03.2013 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweisen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Konkretisierungen in der Begründung. An den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ergaben sich keinerlei Änderungen. Der Feststellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Erweiterung Am Brombach“ im Ortsteil Brombach, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.10.2013 im Übrigen unverändert gefasst werden.