

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2006)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Brombach“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den dafür festgesetzten Flächen sowie im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Vorgartenbereich) zulässig. Innerhalb der Vorgartenbereiche zwischen Straße und überbaubarer Fläche dürfen maximal 50 % der Fläche für Stellplätze, deren Zufahrten sowie Hauszuwegungen genutzt werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Ausnahme: Stellplätze, Carports und Garagen s.o.) sind auch außerhalb der Baufenster jedoch nicht innerhalb der Abstandsflächen nach HBO und nicht in den festgesetzten Pflanzflächen zulässig.

4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der im Plan als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich Gehölze der nachfolgenden Artenliste (s. Abschnitt 7) anzupflanzen. Die Pflanzdichte muss mind. 1 Pflanze je 1,5 m² betragen und sollte 1 Pflanze/m² nicht überschreiten. Je Grundstück sind mindestens 7 verschiedene Arten anzupflanzen, wovon jede Art einen Flächenanteil an der Pflanzung von mind. 10 % aufweisen muss.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche

Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Satteldächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a. T. auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Die Abstellflächen für Müllsammelbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechts wird hingewiesen.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

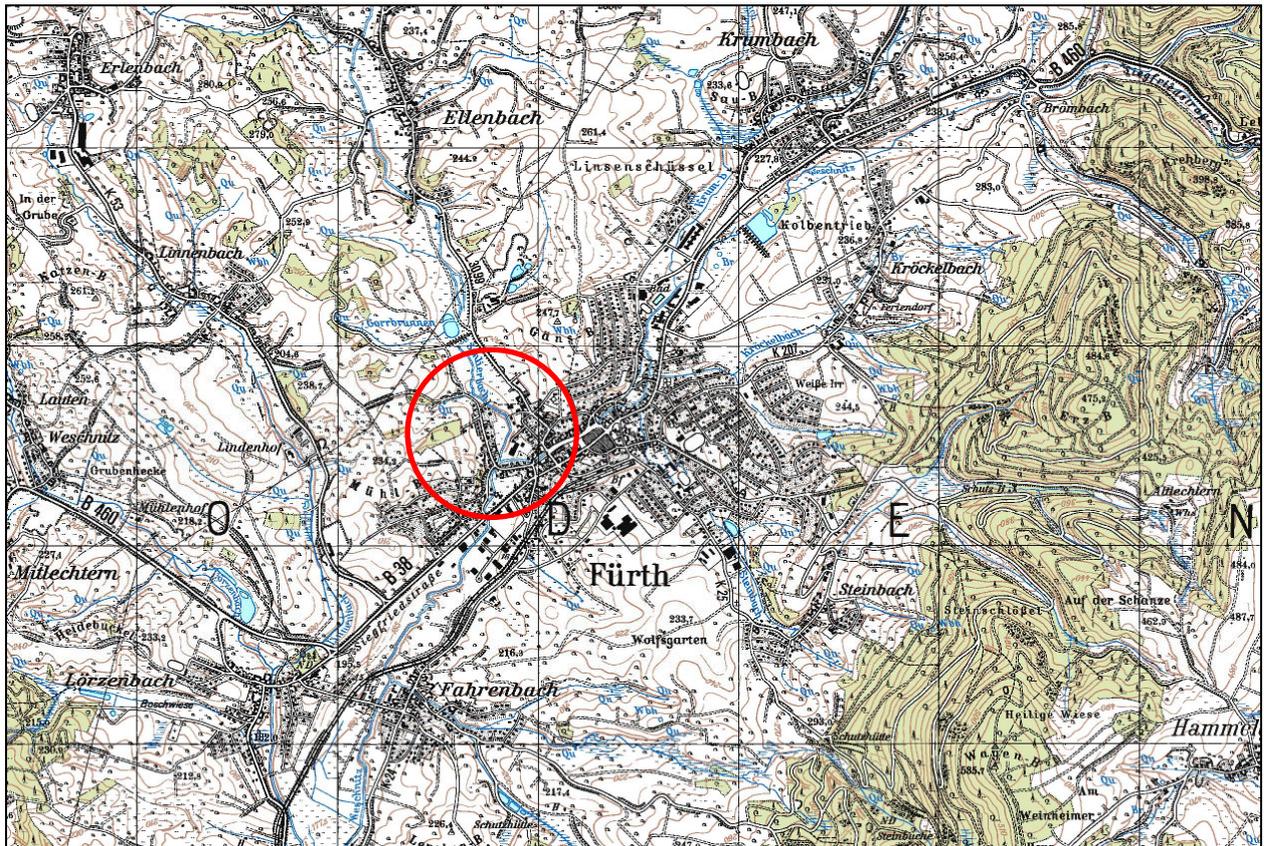
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan „Am Brombach“



Begründung

Dezember 2006

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Anette Ludwig Landschaftsplanung
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Erschließungsanlagen	5
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	7
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	8
I.3	Ver- und Entsorgung	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Umweltbericht	9
II.1	Einleitung	9
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	9
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	9
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	10
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele	10
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	11
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	11
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	11
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	11
II.2.2	Boden und Altlasten	12
II.2.3	Klima	13
II.2.4	Grundwasser	13
II.2.5	Flora und Fauna	14

II.2.6	Schutzgut Landschaft	15
II.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
II.2.8	Schutzgut Mensch	16
II.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
II.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	16
II.3.1	Schutzgut Boden	16
II.3.2	Schutzgut Klima	17
II.3.3	Schutzgut Grundwasser	17
II.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna	18
II.3.5	Schutzgut Landschaft	18
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	19
II.3.7	Schutzgut Mensch	19
II.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
II.3.9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
II.3.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	21
II.3.11	Zusammenfassung	21
III.	Planverfahren und Abwägung	22

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung war die Anfrage von privaten Grundstückseigentümern bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Brombach unmittelbar angrenzend an die Bebauung entlang der Straße „Am Brombach“. Die entsprechende Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Odenwald und wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein verbindliches Baurecht sollte unter Würdigung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Interessen geschaffen werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Brombach, Flur 1, Nr. 16/1, Nr. 16/5, Nr. 16/13, Nr. 16/14, Nr. 16/15, Nr. 16/16 (tw.) und Nr. 17/2 (tw.)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Regionaler Grünzug, Bereich für Grundwassersicherung, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die diesbezügliche Auseinandersetzung mit den Zielen der Regionalplanung erfolgte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Verfahren der Fortschreibung. Der FNP wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt als der für Regionalplanung zuständigen Behörde genehmigt. Die Vereinbarkeit des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Regional- und Landesplanung kann somit vorausgesetzt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth wird der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigungspflicht entfällt für den Bebauungsplan.

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, wobei hiermit bei einer wohnbaulichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Bauherren verbunden sind.

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches überplant den bestehenden Bebauungsplan „Unter dem Weg“, der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.08.1981 Rechtskraft erlangte und ersetzt diesen Bebauungsplan.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach Kenntnisstand der Gemeinde keine Belange, die gegen die vorgesehene Wohnbebauung stehen. Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden deren Belange entsprechend abgestimmt und in der Planung berücksichtigt bzw. in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einbezogen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Brombach. Es liegt oberhalb der Weschnitzaue und ist an der Straße „Am Brombach“ gelegen. Die drei bestehenden Gebäude befinden sich in vergleichsweise exponierter Lage und sind vor allem aus dem Bereich der B 460 gut einsehbar. Ein Ziel der Planung ist die Verbesserung der Einbindung der vorhandenen, vor allem aber der geplanten Bebauung in die Landschaft.

Die vorhandenen Wohnhäuser nutzen das bisherige Baurecht auf den Grundstücken bei weitem nicht aus. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei allen drei Gebäuden um 0,2. Zulässig ist eine bauliche Ausnutzung der Grundstücke bis zu 40 % (GRZ = 0,4). Aufgrund des guten baulichen Zustands ist auch mittel- bis langfristig nicht von wesentlichen Veränderungen der Gebäudeabmessungen auszugehen. Damit sich die zusätzlichen Gebäude bei vergleichbarer Grundstücksgröße an die vorhandene Bebauung anpassen, wird eine GRZ von 0,25 für die beiden zusätzlichen Bauplätze festgesetzt. Die Geschossigkeit von bestehender und geplanter Bebauung wird entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit maximal II bestimmt.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen unbebaute Wiesenflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an, die teilweise als Ausgleichsflächen herangezogen und durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind Teil II der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Am Brombach“ bereits teilweise erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen zur Herstellung der Anschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Die Straße „Am Brombach“ ist nur teilweise und nicht in der nach rechtskräftigem Bebauungsplan vorgesehenen Breite ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge besteht nicht. Diese soll mit dem Ausbau der Straße geschaffen werden.

Mit den Eigentümern der beiden neuen Bauplätze wird die satzungsgemäße Kostentragung der Erschließungsmaßnahmen ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Da auch für die Bestandsbebauung keine vollständige Erschließung besteht, sind die dortigen Anwohner in die Finanzierung der Erschließungsanlagen gemäß Erschließungsbeitragssatzung einzu beziehen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Das Trinkwassernetz ist entsprechend zu ergänzen. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Baurechtes wird der Trinkwasserverbrauch durch den Bebauungsplan geringfügig zunehmen.

Diese Zunahme ist bei nur zwei zusätzlichen Baugrundstücken vernachlässigbar und wird durch den allgemeinen Rückgang des personenspezifischen Wasserverbrauchs kompensiert.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sicherzustellen.

I.1.6.3 Wasserqualität

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet 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 zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert. In den textlichen Festsetzungen ist folgendes bestimmt:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

Auch bei eventuell schlechter Versickerungseignung des Bodens kann aufgrund der sehr umfangreich zur Verfügung stehenden Grünflächen von einer guten Versickerungsmöglichkeit ausgegangen werden.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise (Gebäudebestand) an die vorhandenen Abwasseranlagen (Mischkanalisation) angeschlossen. Die Neubauten sind entsprechend anzuschließen. Hierzu ist der nördlich des Planbereichs vorhandene Kanal zu verlängern. Das Recht zur Verlegung des Kanals wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebiets verläuft die Weschnitz, wobei der geringste Abstand zwischen Gewässer und vorhandenem baulichen Bestand über 50 m beträgt, die noch unbebauten Flächen des Teilbereichs B liegen mindestens 80 m von der Weschnitz entfernt. Im Osten des Planbereichs, unterhalb der Erschließungsstraße ‚Am Brombach‘ verläuft der Brombach, der etwas nördlicher in die Weschnitz mündet.

I.1.6.8 Altlasten

In der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für den Planbereich keine Einträge vorhanden. Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen liegen nicht vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Der Teilbereich A wird die bisherige zulässige Nutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 reduziert. Mit dieser Reduzierung der Ausnutzung soll erreicht werden, dass selbst bei späteren Gebäudeniederlegungen oder auch aktuell bei Anbauten eine Bebauung nur im Maßstab der heute vorhandenen Gebäude möglich ist.

Für die bestehende Bebauung bedeutet diese „Reduzierung“ des Baurechtes eine Angleichung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen bestehender und geplanter Bebauung mit dem Ergebnis der gerechteren Verteilung von Erschließungskosten durch Reduzierung des Maßstabes bei der satzungsgemäßen Umlegung von Kosten der straßenmäßigen Erschließung.

Im Teilbereich B des Bebauungsplanes sollen entsprechend der aktuellen Grundstücksparzellierung zwei neue überbaubare Flächen festgesetzt werden. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich B mit GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO bestimmt werden.

Innerhalb der Baufenster werden im gesamten Planbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude festgelegt wird. Die entsprechenden Festsetzungen sollen Mehrfamilien- und Reihenhäuser und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Aufgrund der Hangneigung ist es zweckmäßig, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen.

Der rechtskräftige bestehende Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von 8,0 m fest, ohne jedoch einen Bezugspunkt zu benennen. Hier soll mit der Begrenzung der Firsthöhe auf 9,0 Meter über Straßenhöhe, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte eine eindeutige Regelung erfolgen. Für die Neubebauung wird zusätzlich eine Traufwandhöhe von maximal 5,5 m über Bezugshöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die Gebäude zumindest bis zur Traufwandhöhe mit Hecken und Einzelbäumen zur Landschaft abgeschirmt werden können.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil 2 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die im Planbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Planbereiches kompensiert.

Vorgesehen sind eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung im Nahbereich der Bebauung sowie zusätzliche Pflanzmaßnahmen zur Abschirmung der Bestandsbebauung. Diese Maßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert und müssen nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans einbezogen werden.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 20° bis maximal 40° festgesetzt. Der bisherige Bebauungsplan hatte hier, der aktuellen Architektur der 80-er Jahre entsprechend eine Neigung von genau 30° festgesetzt. Diese Neigung erschwert die Wohnnutzung der Dachgeschosse bzw. erfordert hierzu besonders hohe Traufwandhöhen (Kniestock) Als Dachform werden künftig wie bisher nur Satteldächer zugelassen. Zur Harmonisierung des Ortsbildes wird für alle Gebäude die gleiche Firstrichtung vorgegeben.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Grundstück in der überbaubaren Fläche oder zwischen dieser und der Straßenfläche nachzuweisen. Die Stellplätze sind zu begrünen, das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Brombach“ weitgehend gegeben bzw. kann durch Erweiterung der vorhandenen Erschließungsanlagen geschaffen werden. Die Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Die Hausanschlüsse sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Gemeinde keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind. Eine Regelung über die Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist noch zu treffen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist über das Trinkwassernetz zu gewährleisten. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 BauGB ist vorgesehen um die Gemeinde in das Eigentum der Erschließungsflächen zu bringen.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Brombach“ sind die Belange der Umwelt in einem gesonderten Bericht darzustellen und insbesondere die Auswirkungen der Planung zu erläutern. Der hier vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus § 1, § 1a, § 2 und § 2a BauGB ergeben. Der Umweltbericht wird im Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist, der Eigenentwicklung des Ortsteiles Brombach maßvoll nachzukommen. Anlass ist die Anfrage von privaten Grundstückseigentümern bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Brombach unmittelbar angrenzend an die Bebauung entlang der Straße „Am Brombach“. Die entsprechende Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Odenwald und wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein verbindliches Baurecht soll nunmehr unter Würdigung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Interessen geschaffen werden.

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Der Bebauungsplan überplant zwei Teilbereiche: Teilbereich A überplant den bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches und den bestehenden Bebauungsplan „Unter dem Weg“ von 1981. Der Teilbereich B überplant bisher unbebaute Fläche, ist aber im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth als Wohnbaufläche dargestellt.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich A wird die bisherige zulässige Nutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 reduziert.

Im Teilbereich B des Bebauungsplanes sollen entsprechend der aktuellen Grundstücksparzellierung zwei neue überbaubare Flächen festgesetzt werden. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen

Nutzung im Teilbereich B mit GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO bestimmt werden.

Innerhalb der Baufenster werden im gesamten Planbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude festgelegt wird.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren, die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Gebäudehöhen werden mit maximaler First- (9,0 Meter über Straßenhöhe) und Traufwandhöhe (5,5 m über Bezugshöhe) begrenzt.

Die beiden neuen Bauplätze (Teilbereich B) werden zur freien Landschaft hin durch Gehölzpflanzungen eingebunden.

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002) wurde im Kapitel 6.1 ‚Bewertung möglicher Siedlungserweiterungsflächen‘ detailliert eine Auswahl von Flächen, die sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Kriterien für eine mögliche Siedlungserweiterung erfüllen, nach ihrer Eignung als Siedlungserweiterungsflächen im Gemeindegebiet Fürths bewertet.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte somit auf der Planungsebene des Landschaftsplans bzw. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth.

Der Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht der dort behandelten Fläche ‚BR1‘, die wie folgt beurteilt wird: ‚maßvolle Eigenentwicklung unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Maßnahmen vertretbar‘ und zusammenfassend mit ‚2 = vertretbar, mit einfachen planerischen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich‘¹.

II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Regionaler Grünzug, Bereich für Grundwassersicherung, Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Die diesbezügliche Auseinandersetzung mit den Zielen der Regionalplanung erfolgte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Verfahren der Fortschreibung. Der FNP wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt als der für Regionalplanung zuständigen Behörde genehmigt. Die Vereinbarkeit des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Regional- und Landesplanung kann somit vorausgesetzt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth wird der überplante Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

¹ Die mögliche Siedlungserweiterungsfläche wurden aus landschaftsplanerischer Sicht mit 4 Stufen bewertet, von 1 = bevorzugt bis 4 = möglichst nicht, wegen erheblicher Eingriffswirkungen.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, wobei hiermit bei einer wohnbaulichen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Bauherren verbunden sind.

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches überplant den bestehenden Bebauungsplan „Unter dem Weg“, der mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 23.08.1981 Rechtskraft erlangte.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (Mai 2006);
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000
- Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth
- Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002)

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Weschnitztales. Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz geprägt wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor. Die Untereinheit ‚Weschnitztal‘ (Untereinheit 145.3) ist ein weites muldenförmiges, unbewaldetes Tal der Weschnitz.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Brombach. Es liegt oberhalb der Weschnitzaue und ist an der Strasse „Am Brombach“ gelegen. Die drei bestehenden Gebäude befinden sich in vergleichsweise exponierter Lage und sind vor allem aus dem Bereich der B 460 gut einsehbar. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen unbebaute Wiesenflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an.



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

II.2.2 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Die Geologie wird im Vorderen Odenwald bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, vornehmlich Granodiorit und in den Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff oft mit Steinen und Geröll vor.

In der Bodenkarte von Hessen sind folgende Bodentypen abzulesen: Teilbereich A (vorhandene Bebauung) zählt noch zu den Aueböden der Weschnitz (Typ Nr. 42, Auengleye der Bäche). Im Teilbereich B (noch unbebaute Wiese) ist Pseudogley Parabraunerde, lösslehmartig (Typ Nr. 318) anzutreffen. Beide Bodenarten zeichnen sich durch eine hohe Ertragsfähigkeit aus. Die Bodentypen sind im Landschaftsraum häufig vertreten, allerdings sind die Aueböden durch den hohen Siedlungsdruck in den Auen gefährdet.

Zum Teil liegen im Eingriffsgebiet bereits künstlich veränderte Böden (teilversiegelte und versiegelte Flächen, Gartenbereiche, Böschungen) vor.

Altlasten

Die künftigen Baugrundstücke wurden nach Kenntnisstand der Gemeinde bisher nur als Grünland genutzt. Aus Sicht der Gemeinde besteht daher kein Untersuchungsbedarf im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen.

Es liegen derzeit auch von Behördenseite keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

II.2.3 Klima

Beschreibung und Bewertung Klima

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800-850 mm.

Der Ortsteil Brombach ist sehr klein und besteht aus nur wenigen Häusern, die eher vereinzelt in der Landschaft liegen. D.h. der Luftaustausch kann unmittelbar stattfinden. Die noch unbebauten Wiesenflächen des Planungsbereichs sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Die Kaltluft fließt in die Weschnitzaue ab.

Die Klimafunktionskarte von Hessen (M.: 1:200.000, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden 1997) weist das Weschnitztal als potentiell aktive Ventilationsfläche (Räume für Luftaustausch und Lufttransport) aus, wobei die zahlreichen Siedlungslagen im Weschnitztal als ‚Strömungsbarrieren durch Baustrukturen‘ dargestellt sind. Ventilationsflächen haben gegenüber den Kategorien ‚potentielle Luftleit- und Luftsammelbahnen‘ sowie ‚potentiell hoch aktive Ventilationsbahnen‘ eine geringere Aktivität. Diese wird im Weschnitztal, wie oben dargestellt, durch die zahlreichen in der Aue vorhandenen Siedlungslagen und deren Barrierewirkung noch weiter verringert. Insbesondere die Siedlungslagen von Fürth, Rimbach und Birkenau bewirken durch ihre Bebauung und teilweisen Verdolung der Weschnitz eine sehr hohe Barrierewirkung.

II.2.4 Grundwasser

Beschreibung/Bewertung Grundwasser

Die Grundwasserergiebigkeit ist nach der Standortkarte, Hydrogeologische Karte (1981) im kristallinen Odenwald sehr gering, die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Das Plangebiet liegt am Rand einer Wasserschutzzone III der Brunnen im Weschnitz- und Kröckelbachtal.

Beschreibung Oberflächenwasser

Unterhalb des Plangebiets verläuft die Weschnitz, wobei der geringste Abstand zwischen Gewässer und vorhandenem baulichen Bestand über 50 m beträgt, die noch unbebauten Flächen des Teilbereichs B liegen mindestens 80 m von der Weschnitz entfernt. Im Osten des Planbereichs, unterhalb der Erschließungsstraße ‚Am Brombach‘ verläuft der Brombach, der etwas nördlicher in die Weschnitz mündet.

II.2.5 Flora und Fauna

Beschreibung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme 04.05.2006

Das Gebiet ist durch bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten und intensiv genutztes Grünland geprägt.

Die Flächen im Einzelnen: Nummerierung s. Plan Nr. 1: „Bestand“

Fl. 1: Frischwiese, nicht ganz intensiv

Mäßig nach Westen geneigte Fläche mit relativ intensiv genutztem, überwiegend relativ artenarmem Frischgrünland. Das Grünland zeigt einen sehr kräftigen Aufwuchs, typische Düngezeiger wie *Anthriscus sylvestris* (sehr häufig) oder *Rumex obtusifolius* (seltener) sind vorhanden, und man erkennt habituell die sehr gute Nährstoffversorgung. Häufig vertreten sind typische Fettwiesenarten wie: *Taraxacum officinale*, *Arrhenatherum elatius*, *Ranunculus acris*, *Plantago lanceolata*, *Rumex acetosa*, *Agrostis tenuis*, *Trifolium repens*, *Heracleum sphondylium*, *Ranunculus repens*, *Phleum pratense*, *Cardamine pratensis*, *Alopecurus pratensis* u.a. Neben diesem typisch intensiv geprägten Gesamtbild gibt es in der Fläche kleinere magerere Bereiche in denen Extensivarten wie *Centaurea jacea*, *Anthoxanthum odoratum*, *Festuca rubra* u.a. das Potential des Standortes anzeigen.

Fl. 2: Strukturarmer Hausgarten

Gartenflächen um die vorhandene Wohnbebauung; im Wesentlichen Rasenflächen und Nutzgärten. Teilweise mit einigen jüngeren Obstgehölzen (verschiedene Kirsch- und andere Prunus-Arten, solitäre Ziersträucher (Forsythie, Felsenbirne), auf dem mittleren Grundstück auch (etwas ältere) Nadelgehölze (*Picea*, *Thuja*, *Pinus*), Ziersträucher hier u.a. Kirschlorbeer und Bluthasel).

Fl. 3: Dachflächen

Unbegrünte Dachflächen ohne Regenwassernutzung (Wohnbebauung, Garagen)

Fl. 4: Nahezu versiegelte Flächen

Einfahrtsbereiche der Grundstücke

Fl. 5: Asphaltierte Flächen

Erschließungsstraße

Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Die Bewertung der Flächen erfolgt entsprechend Anl. 3 zur Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005.

Fl. 1: Frischwiese, nicht ganz intensiv

Aufgrund der kleinen, etwas artenreicher geprägten Abschnitte wird die Bewertung der Intensivwiese insgesamt um 3 WP höher angesetzt: Typ 06.320 (+): „Intensiv genutzte Frischwiese, aufgewertet“ mit $27 + 3 = 30$ WP/qm.

Fl. 2: Strukturarmer Hausgarten

Nutzungstyp nach KV: 11.221, 14 WP/qm („Arten- und strukturarme Hausgärten“).

Fl. 3: Dachflächen

Nutzungstyp nach KV: 10.710, 3 WP/qm („Dachflächen, unbegrünt“).

Fl. 4: Nahezu versiegelte Flächen

Nutzungstyp nach KV: 10.520, 3 WP/qm

Fl. 5: Asphaltierte Flächen

Nutzungstyp nach KV: 10.510, 3 WP/qm

Das Grünland und die Gartenflächen sind in der vorliegenden Ausprägung im Landschaftsraum häufig und aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes von geringer bis mittlerer Bedeutung. Die m.o.w. versiegelten Flächen sind naturschutzfachlich unbedeutend.

Beschreibung Fauna

Auf den Grünlandflächen war eine nur mäßig artenreiche Insektenfauna anzutreffen (Beobachtet wurden Diptera, Hymenoptera, Lepidoptera, insbesondere auf den etwas magereren Teilstücken). In den (nicht betretbaren) Gartenbereichen ist ebenfalls nur mit häufigeren Arten zu rechnen.

Trotz des relativ intensiven Bewirtschaftungsgrades des Grünlands ist von einer Nutzung der Flächen als Nahrungshabitat durch Kleinsäuger und Vögel, begünstigt durch die benachbarte Baumhecke parallel der Erschließungsstraße, welche Rückzugs- und Ansitzmöglichkeiten bietet, auszugehen. Beobachtet wurden bei der Begehung lediglich Siedlungsfolger (Buchfink, Kohlmeise) beim Überflug, sowie ein Mäusebussard auf der Fläche jagend.

Bewertung Fauna

Die Gartenbereiche und Grünlandflächen haben einen geringen bis mittleren Wert insbesondere für Insekten (Diptera, Hymenoptera, Lepidoptera) und Vögel, zeitweilig auch für Kleinsäuger, was im Wesentlichen auf der Ausstattung angrenzender Biotope und Strukturen beruht.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung/ Bewertung

Die bislang unbebauten Flächen des Plangebietes (Teilbereich B) sind Teil einer größeren zur Weschnitzaue geeigneten Grünlandfläche. Diese schließt an die vorhandene kleinflächige Bebauung (Teilbereich A) an. Der Ortsteil Brombach ist sehr kleinflächig ohne eigentlichen Siedlungskern. Charakteristisch sind vereinzelte Häuser/ Gehöfte, die von Grünland umgeben sind. Die in den 70er Jahren (?) entstandenen Einfamilienhäuser des Teilbereichs A sind von der anderen Seite der Weschnitzaue (Krumbach/B47) her gut einsehbar und wenig durch Gehölze in die Landschaft eingebunden.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

II.2.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Grundwasser (Trinkwasserverbrauch), Boden (hier hauptsächlich der Aspekt Altlasten) sowie Klima / Luft (Immissionsschutz).

Teilbereich A des geplanten Baugebietes ist durch Wohnbebauung geprägt und derzeit für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar, wirkt aber durch die wenig eingegrünte Bebauung störend auf das Landschaftsbild. Die offenen Wiesenflächen des Teilbereich B liegen am Rand der Weschnitzaue. Das weite Muldental mit Grünland ist wiederum Landschaftsbild prägend und damit auch wichtig für die Erholungseignung.

Durch die kleinflächige bauliche Entwicklung ist nicht von einer weitgreifenden Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation oder des Trinkwasserverbrauchs auszugehen.

II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Verlust natürlichen Oberbodens durch Versiegelung / Verdichtung

Maßnahmen

- Grundsätzlich ist mit Boden sparsam umzugehen, die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist vor Ort nicht ausgleichbar und könnte nur z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden. Die Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 im bereits bebauten Teilbereich A ist de facto als Entsiegelung zu bewerten.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten (Betrifft nur Gartengehölze).
- Festsetzung einer größeren Gehölz-geprägten Fläche am neuen Siedlungsrand
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

Wegen der engen Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem umgebenden Landschaftsraum und dem damit verbundenen Luftaustausch, ist die ausgleichende kleinklimatische Wirkung der Flächen des Gebietes auf angrenzende Bereiche als nicht besonders bedeutend einzuschätzen.

II.3.3 Schutzgut Grundwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohngebiet.

Maßnahmen

- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen zu versickern.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Um Trinkwasser einzusparen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden (Empfehlung).

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Der eigentliche Eingriff betrifft eine relativ kleine Fläche im Anschluss an vorhandene Bebauung. Es werden Flächen beansprucht, die aus naturschutzfachlicher Sicht gering bis mäßig bedeutsam sind (intensiv genutzte Frischwiese, Gartenflächen). Höherwertige Strukturen, Arten oder Biotope sind nicht betroffen.

Von Bedeutung sind folgende Eingriffe:

Es kommt zum Verlust von m.o.w. intensiv genutztem Grünland und der damit zusammenhängenden Biozönose also auch einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten in benachbarte Flächen. Da im unmittelbaren Anschluss vergleichbare Flächen häufig sind, ist nicht mit dem regionalen Verlust von Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen.

Die Überplanung des bereits bebauten Teilbereichs A führt zu einer Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (=Versiegelbarkeit) und bedeutet damit de facto eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten (Betrifft nur Gartengehölze).
- Festsetzung einer größeren Gehölz-geprägten Fläche am neuen Siedlungsrand
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

Der Eingriff kann durch diese Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Der Eingriff muss auf externen Flächen ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist auf den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen möglich. Die dort vorgesehenen Naturschutzmaßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

Die das Landschaftsbild störende Wirkung der bereits vorhandenen, wenig eingegrünt, Bebauung wird durch zwei weitere Gebäude verstärkt, wenngleich die geplante Bebauung sehr kleinflächig ist.

Maßnahmen

- Im Teilbereich A wird die bisherige zulässige Nutzung von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 reduziert. Mit dieser Reduzierung der Ausnutzung soll erreicht werden, dass selbst bei späteren Gebäudeniederlegungen oder auch aktuell bei Anbauten eine Bebauung nur im Maßstab der heute vorhandenen Gebäude möglich ist.
- Im Teilbereich B des Bebauungsplanes sollen entsprechend der aktuellen Grundstücksparzellierung zwei neue überbaubare Flächen festgesetzt werden. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich B mit GRZ = 0,25 und GFZ = 0,5 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO bestimmt werden.

- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Aufgrund der Hangneigung ist es zweckmäßig, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen.
- Der rechtskräftige bestehende Bebauungsplan setzt eine maximale Firsthöhe von 8,0 m fest, ohne jedoch einen Bezugspunkt zu benennen. Hier soll mit der Begrenzung der Firsthöhe auf 9,0 Meter über Straßenhöhe, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte eine eindeutige Regelung erfolgen. Für die Neubebauung wird zusätzlich eine Traufwandhöhe von maximal 5,5 m über Bezugshöhe festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die Gebäude zumindest bis zur Traufwandhöhe mit Hecken und Einzelbäumen – vorgesehen in Form einer größeren gehölzgeprägten Eingrünung am Südwestrand des Geltungsbereichs – zur Landschaft abgeschirmt wird.
- Dacheindeckungen sind mit roten bis braunem, nicht spiegelndem Material vorzunehmen.
- Eingrünung des Geltungsbereichs mit einer mehrreihigen Hecke im Südwesten und Westen.
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen auf der angrenzenden Wiese im Westen und Südwesten des Gebietes, dadurch Entwicklung eines Streuobstgürtels im Übergang von Siedlung zu Offenland und zusätzliche Einbindung des Geltungsbereichs in die Landschaft (Ausgleichsmaßnahme)

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

II.3.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna aus. Es kommt zum Verlust von Wiesenflächen, ggf. auch zur Veränderung von bereits vorhandenen Gartenflächen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotope ist jedoch als nicht gravierend zu werten, denn die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und auch mit besserer Ausstattung vertreten. Ein ausreichendes Ausweichpotential für die beeinträchtigte Fauna ist durch das angrenzende Grünland gegeben.

Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen immer einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, durch die Unersetzbarkeit immer als erheblich zu werten. Die Festsetzung einer relativ moderaten baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ 0,25) in den neu zu bebauenden Bereichen und die Rücknahme der Ausnutzbarkeit von GRZ 0,4 auf 0,3 in bereits bebauten Abschnitten trägt dem Rechnung. Die Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (=Versiegelbarkeit) bedeutet de facto eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Die störende Wirkung der vorhandenen und geplanten Bebauung kann durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch Eingrünungsmaßnahmen reduziert werden.

Mit der Möglichkeit eines Ausgleichs auf den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen ist nach derzeitigem Verfahrensstand zu rechnen. Hier wäre die Schaffung von extensivem Streuobst eine sinnvolle Maßnahme, auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung einer solchen Ausgleichsmaßnahme ist zukünftig zusammenfassend keine erhebliche negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff- Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“) vom 1. September 2005 vorgenommen.

Für die Bilanzierung des Teilbereichs A (Wohngebiet) wird als Ausgangszustand nicht der in Plan 1 dargestellte Bestand (= realer Bestand) sondern als letzter rechtsverbindlicher Zustand der geltende Bebauungsplan von 1981 zugrunde gelegt. Dieser sieht als Ausnutzung für das betreffende Gebiet eine GRZ von 0,4 vor. In der Bilanzierung wird für den Ausgangszustand der Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) und 10.530 (Nebenflächen teilversiegelt, mit Regenwassernutzung). Die Nebenflächen werden mit 5 % der Grundstücksgröße angesetzt.

Ansonsten wird der Bilanzierung als Ausgangszustand die im Plan 1 (Umweltbericht zum B-Plan: Bestand) und für den Entwicklungszustand die im B-Plan dargestellten Flächen zugrunde gelegt.

Für die Planung wird von folgenden Nutzungen ausgegangen:

Teilbereich A:

Überbaubare Flächen (wie reduzierte GRZ = 0,3) als Dachflächen mit Regenwassernutzung (Typ 10.715). Nebenflächen als Typ 10.530 (Teilversiegelte Flächen mit Regenwassernutzung) mit 5 % der Grundstücksgröße. Nicht überbaubare Grundstücksflächen als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221).

Teilbereich B:)

Überbaubare Flächen (GRZ = 0,25) als Dachflächen mit Regenwassernutzung (Typ 10.715). Nebenflächen als Typ 10.530 (Teilversiegelte Flächen mit Regenwassernutzung) mit 5 % der Grundstücksgröße. Nicht überbaubare Grundstücksflächen als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221). Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird die Pflanzung je eines Laubbaumes (Typ 04.110) bilanziert.

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Eine Aufwertung dieser insgesamt 790 qm großen Fläche durch Abpflanzung mit Gehölzen ist aus Gründen der Harmonisierung des Landschaftsbildes sinnvoll und geboten. Für eine Minimierung der Eingriffsfolgen („Eingrünung“) wäre eine etwa 3 m breite Hecke ausreichend. Eine solche Hecke entspricht hier einer Fläche von etwa 250 qm. Für die über eine solche Hecke hinausgehenden Anteile der Gehölzpflanzung (im vorliegenden Fall 540 qm) wird eine Zusatzbewertung gem. Abschnitt 2.3 der KV von 10 WP/m² in der Bilanzierung berücksichtigt.

Ergebnis, Ausgleich und Sicherung:

Im Geltungsbereich des B-Plans entsteht durch die Maßnahmen rechnerisch ein Biotopwertdefizit in Höhe von 24.340 WP.

Für eine Kompenstation dieses Defizites stehen unmittelbar angrenzend Wiesenflächen zur Verfügung. Hier ist durch die Schaffung extensiver Streuobstnutzung ein Ausgleich realisierbar (Entwicklung Streuobstgürtel im Übergang von Siedlung zu Offenland und zusätzliche Einbindung des Geltungsbereichs in die Landschaft).

Die Durchführung der genannten Pflanzmaßnahmen auf privaten Flächen (Gehölzpflanzung auf der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Anlage der Streuobstwiese auf den angrenzenden Flächen) werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Für das kleine Plangebiet bestehen keine Prognoseunsicherheiten, die einer direkten Überwachung bedürfen. Das gesetzlich geforderte Monitoring kann sich somit auf die üblichen unregelmäßigen Beobachtungen der Gemeindemitarbeiter im Zuge von Ortsterminen beschränken.

II.3.11 Zusammenfassung

Im Fürther Ortsteil Brombach soll auf Anfrage privater Grundstückseigentümer bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen eine maßvolle Eigenentwicklung ermöglicht werden. Betroffen sind Flächen, die im Rahmen des FNP bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Hier soll verbindliches Baurecht geschaffen werden; der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aus dem Jahre 1981 wird hierbei neu überplant.

Durch die Maßnahmen werden Grünland und Gartenflächen in Anspruch genommen, die aus naturschutzfachlicher Sicht einen geringen bis maximal mittleren Wert haben. Mit der Festsetzung einer relativ moderaten baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ 0,25) in den neu zu bebauenden, und der Rücknahme der GRZ von 0,4 auf 0,3 in bereits bebauten Abschnitten wird einem landschaftsverträglichen Baukonzept Rechnung getragen. Die Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (= Versiegelbarkeit) bedeutet de facto eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Eine umfassende gehölzgeprägte Eingrünung des neu zu bebauenden Abschnittes ist vorgesehen.

Es entsteht durch die geplante Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen ein Eingriff, der auf externen Flächen ausgeglichen werden muss. Ein Ausgleich ist auf den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen möglich und dort durch städtebaulichen Vertrag dauerhaft gesichert.

III. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des Bebauungsplanes „Am Brombach“ wurde am 11.07.2006 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 19.07.2006 bis 18.08.2006. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.07.2006 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.08.2006 gegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die daraus sich ergebende Entwurfsplanung wurde am 04.09.2006 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 23.10.2006 bis einschließlich 24.11.2006 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 14.10.2006 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über die Kenntnisnahme ihrer Stellungnahme durch die Gemeindevertretung unterrichtet. Weiter wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Alle Behörden und sonstigen TöB's, die gem. § 4 (1) BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahmen abgaben, wurden nochmals von der öffentlichen Auslegung schriftlich unterrichtet. Ihnen wurde die Zusendung von Verfahrensunterlagen angeboten.

Aus den im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungserfordernis für die Planung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes wurde durch städtebaulichen Vertrag vom 19.10.2006 öffentlich-rechtlich gesichert. Der Entwurf des Bebauungsplans konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.12.2006 unverändert als Satzung beschlossen werden.

Nach Erlangung der Rechtskraft am 09.01.2007 durch öffentliche Bekanntmachung am 08.01.2007 ersetzt dieser Bebauungsplan den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Weg“ der Gemeinde Fürth aus dem Jahr 1981.

Nutzungstyp nach Anlage 4 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert		Differenz				
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher	vorher	nachher					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
							Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10	
Teilbereich A Wohngebiet												
Bestand entsprechend rechtsgültigem Zustand (B-Plan von 1981)												
10.710	Dachfläche ohne Regenwassernutzung (wie GRZ (0,4))	3	1.030		0		3.090		0		3.090	
10.530	Nebenflächen (5 % der Grundstücksfläche): teilvers. Flächen od. mind.in Grünfl. entwäss	6	130		0		780		0		780	
11.221	gärtnerisch anzulegende Flächen	14	1.420		0		19.880		0		19.880	
Planung												
10.715	Dachfläche mit Regenwassernutzung (wie GRZ (0,3) der Planung)	6	0		770		0		4.620		-4.620	
10.530	Nebenflächen (5 % der Grundstücksfläche): teilvers. Flächen od. mind.in Grünfl. entwäss	6	0		130		0		780		-780	
11.221	gärtnerisch anzulegende Flächen	14	0		1.680		0		23.520		-23.520	
			<i>Zwischensumme Teilfläche A</i>				<i>23.750</i>		<i>28.920</i>		<i>-5.170</i>	
Teilbereich B Wohngebiet												
realer Bestand												
06.320(+)	Intensiv genutzte Frischwiese, höherwertig (27+3=30 WP/qm)	30	1.560		0		46.800		0		46.800	
Planung												
10.715	Dachfläche mit Regenwassernutzung (wie GRZ (0,25))	6	0		390		0		2.340		-2.340	
10.530	Nebenflächen (5 % der Grundstücksfläche): teilvers. Flächen od. mind.in Grünfl. entwäss	6	0		80		0		480		-480	
11.221	gärtnerisch anzulegende Flächen	14	0		1.090		0		15.260		-15.260	
4.110	Anpflanzung von Laubbäumen**	31	0		[18]		0		560		-560	
			<i>Zwischensumme Teilfläche B</i>				<i>46.800</i>		<i>18.640</i>		<i>28.160</i>	
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft												
Bestand												
06.320(+)	Intensiv genutzte Frischwiese, höherwertig (27+3=30 WP/qm)	30	790		790		23.700		23.700		0	
Planung: Pflanzung von Gehölzen; Zusatzbewertung entsprechend KV Abschnitt 2.3												
	Zusatzbewertung Landschaftsbild: 10 WP * 540 qm = 5.400 WP (s. Erläuterungstext)	10	0		0		0		5.400		-5.400	
			<i>Zwischensumme N+L</i>				<i>23.700</i>		<i>29.100</i>		<i>-5.400</i>	
Erschließung												
Bestand												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	860		0		2.580		0		2.580	
06.320(+)	Intensiv genutzte Frischwiese, höherwertig (27+3=30 WP/qm)	30	250		0		7.500		0		7.500	
Planung												
10.510	Erschließungsstraße, neu	3	0		1.110		0		3.330		-3.330	
			<i>Zwischensumme Erschließung</i>				<i>10.080</i>		<i>3.330</i>		<i>6.750</i>	
			<i>Zwischensumme B-Plan "Am Brombach"</i>				<i>6.040</i>		<i>6.040</i>		<i>104.330</i>	
									<i>79.990</i>		<i>24.340</i>	
Ausgleichsfläche (Gem. Brombach, Flur 1, Flstk 16/16 teilw.)												
06.320(+)	Intensiv genutzte Frischwiese, höherwertig (27+3=30 WP/qm)	30	1680		0		50400		0		50400	
6.310	Grünlandextensivierung	44	0		1680		0		73920		-73920	
4.110	Anpflanzung von 10 Obstbäumen*** .	31	0		[30]		0		930		-930	
			<i>Zwischensumme Ausgleichsflächen</i>				<i>50400</i>		<i>74850</i>		<i>-24450</i>	
							<i>1930</i>					
											Biotopwertdifferenz Ausgleich	-24.450
											Biotopwertdifferenz	-110
*Neupflanzung von 9 Laubbäumen [9 x 3 = 27 qm übertraufte Fläche]												
**Neupflanzung von 6 Laubbäumen [6 x 3 = 18 qm übertraufte Fläche]												



Bebauungsplan BR 2 „Am Brombach“ in Fürth, Ortsteil Brombach

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth / Odw. hat in ihrer Sitzung am 11.12.2006 den Bebauungsplan BR 2 „Am Brombach“ (Ordnungsschlüssel - Nr.: 006-31-07-2980-004-BR2-00), bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Brombach, Flur 1, Nr. 16/1, Nr. 16/5, Nr. 16/13, Nr. 16/14, Nr. 16/15, Nr. 16/16 (tw.) und Nr. 17/2 (tw.). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha.

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte nach §§ 3 und 4 BauGB.

Anhand der Vorentwurfsplanung wurden alle Bürger durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.07.2006 bis 18.08.2006 an der Planung beteiligt sowie alle von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die daraus sich ergebende Entwurfsplanung wurde am 04.09.2006 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 23.10.2006 bis einschließlich 24.11.2006 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 14.10.2006 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über die Kenntnisnahme ihrer Stellungnahme durch die Gemeindevertretung unterrichtet. Weiter wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Alle Behörden und sonstigen TöB's, die gem. § 4 (1) BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahmen abgaben, wurden nochmals von der öffentlichen Aus-

legung schriftlich unterrichtet. Ihnen wurde die Zusendung von Verfahrensunterlagen angeboten.

Aus den im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungserfordernis für die Planung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes wurde vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes, wie durch die Untere Naturschutzbehörde angeregt, durch städtebaulichen Vertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Umweltrelevante Belange wurden weiterhin durch das Regierungspräsidium Darmstadt in Form von Hinweisen zum Umweltzustand vorgetragen. Diese Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplans bzw. die Begründung aufgenommen.

Grundsätzliche Alternativen zu einer Wohnnutzung des Plangebietes bestehen wegen des in einem Teilbereich bereits vorhandenen Baurechts nicht. Im Zuge der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene alternative Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet untersucht und die vorliegend geplante Fläche als sinnvolle Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt. Alternativen innerhalb des Plangebietes z.B. zu dichter oder weniger dichter Bebauung wurden im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie den Belangen der Wohnqualität berücksichtigt. Die letztlich beschlossene Planung berücksichtigt alle vorgetragenen Anregungen und bekannten Belange in einem angemessenen Umfang. Alle relevanten Umweltbelange sind in einem separaten Teil der Planbegründung als Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb er nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) bedarf.

Nach Erlangung der Rechtskraft am 09.01.2007 durch öffentliche Bekanntmachung am 08.01.2007 ersetzt dieser Bebauungsplan den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Weg“ der Gemeinde Fürth aus dem Jahr 1981.