

Einfacher Bebauungsplan EL 4 „Lindenfelser Weg 35“ im Ortsteil Ellenbach



Mai 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura - Landschaft Planen
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	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	6
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz	6
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.2.2	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen	7
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	7
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	7
I.3	Ver- und Entsorgung	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	8
II.	Umweltbericht	8
II.1	Einleitung	8
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	8
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	9
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	9
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	10
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	10
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	10
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	10
II.2.2	Boden und Altlasten	11
II.2.3	Klima	12

II.2.4 Grundwasser	12
II.2.5 Oberflächengewässer	12
II.2.6 Flora und Fauna	13
II.2.7 Schutzgut Landschaft	16
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
II.2.9 Schutzgut Mensch	16
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	17
II.3.1 Schutzgut Boden	17
II.3.2 Schutzgut Klima	17
II.3.3 Schutzgut Grundwasser	18
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	19
II.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	20
II.3.11 Zusammenfassung	20
III. Planverfahren und Abwägung	21

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich bereits seit fast 40 Jahren ein Ferienhaus. Das Gebäude wurde im Jahr 1969 bauordnungsrechtlich genehmigt, jedoch durch den damaligen Bauherrn auf dem Grundstück abweichend vom genehmigten Standort errichtet. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 193/8 haben im Jahr 2005 einen Antrag auf Erweiterung des Ferienhauses gestellt. Dieser wurde durch das Kreisbauamt jedoch negativ beschieden, weil das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen und weder als begünstigt noch privilegiert anzusehen ist.

Sowohl der Antragsteller als auch die Gemeinde sehen die einzige Möglichkeit, bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bausubstanz und geringfügige Anbauarbeiten vornehmen zu können, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988) haben die Gemeinden die Gelegenheit, durch Bebauungspläne Bauten und Gärten im Außenbereich zu legalisieren. Die Gemeinden werden in diesem Erlass dazu aufgefordert, vorhandene Bauten zu erfassen und dort, wo es die örtlichen Verhältnisse es zulassen, Bauleitpläne aufzustellen. Die im Bauleitplanverfahren zu beteiligenden Behörden sind gehalten „an der Lösung des Problems der rechtswidrigen Außenbereichsnutzung verantwortlich mitzuwirken“.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet bereits als Außenbereichsbebauung gekennzeichnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung im Außenbereich einerseits im Sinne der Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen baulichen Nutzung konkretisiert werden, andererseits aber auch eine weitere Entwicklung der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer Splittersiedlung begrenzt werden.

Es ist vorgesehen, für das Grundstück einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung von Erschließungsflächen aufzustellen. Damit bleiben wesentliche bauliche Veränderungen nach aktueller HBO genehmigungspflichtig.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 188/4, Nr. 193/8 und Nr. 193/9 (tw.). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,8 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Bereich für die Grundwassersicherung“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth ist der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Bebauung als „Fläche für die Landwirtschaft mit vorhandener Außenbereichsbebauung“ dargestellt. Der westliche Bereich im Plangebiet ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung konkretisiert werden. Darüber hinaus soll eine weitere Ausdehnung der bestehenden Bebauung eingeschränkt werden.

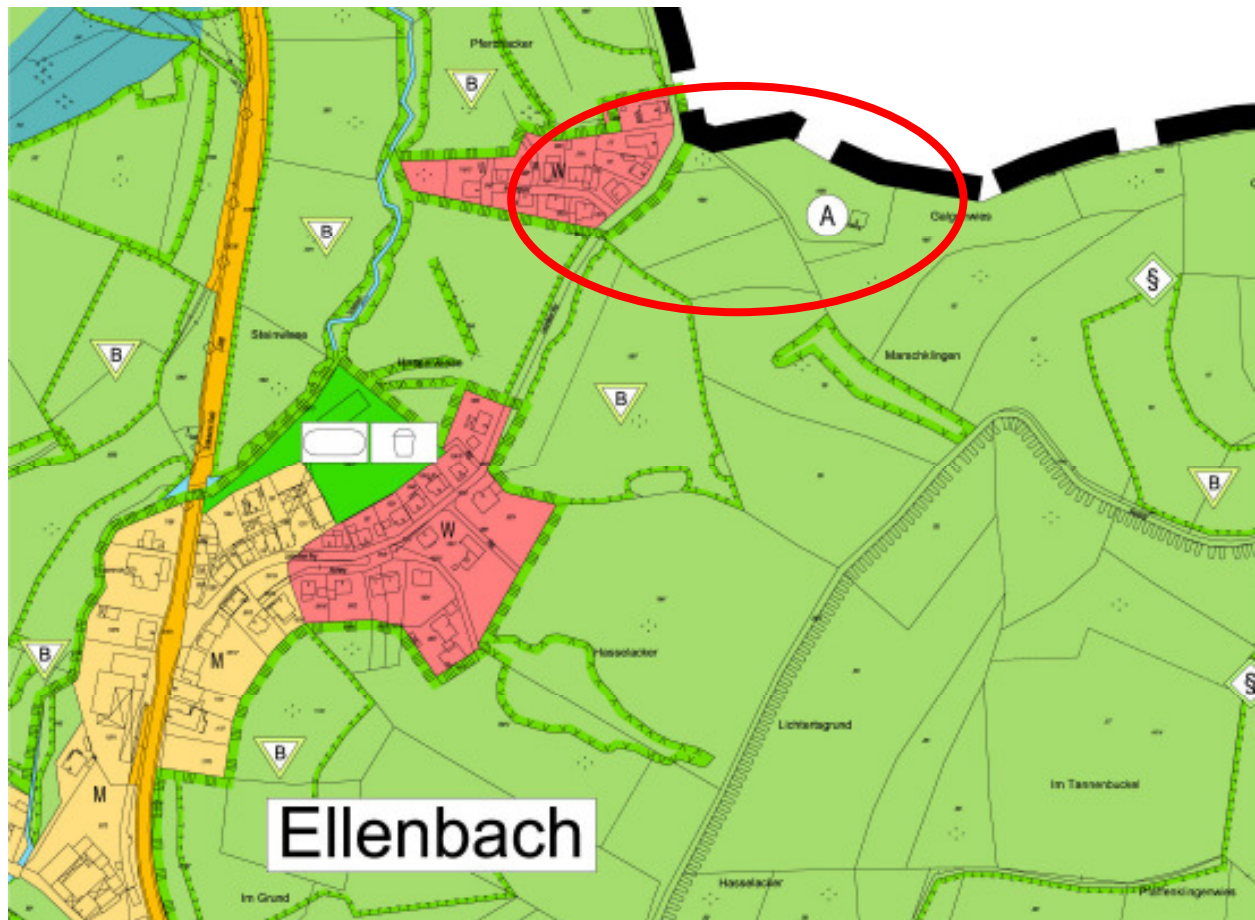


Bild 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Grenzen des im Flächennutzungsplan noch dargestellten Landschaftsschutzgebietes (LSG). Das 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.

Für das Plangebiet gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne oder städtebauliche Satzungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete der Gemeinde Fürth.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das innerhalb des Geltungsbereichs errichtete und als Ferienhaus im Jahr 1969 genehmigte Gebäude weist eine Grundfläche von rund 80 m² bei einem Vollgeschoss auf.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine aus mehreren Wohngebäude bestehende Splittersiedlung des Fürther Ortsteils Ellenbach. Die eigentliche Ortslage befindet sich etwa 300 m süd-westlich des Plangebietes. Damit zwischen der Splittersiedlung und dem als bebaubar festgesetzten Teil des Plangebietes kein Baurecht nach § 34 BauGB als „Baulücke“ entsteht, wird für den entsprechenden Zwischenbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Verkehrserschließung des Planbereiches erfolgt durch den Lindenfelser Weg bzw. den von diesem abzweigenden Wirtschaftsweg.

Das Anwesen ist an die kommunale Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Kosten für eventuelle Veränderungen von Hausanschlüssen belasten ausschließlich die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer. Für die Gemeinde fallen keine durch diese Bauleitplanung bedingten Erschließungskosten an.

I.1.6 Bodenschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung 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, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Bodendenkmäler bekannt. Dennoch wird zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

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 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden.

I.2.2 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters wird nur ein Einzelhaus zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal eine WE festgelegt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Es ist zweckmäßig, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Aufgrund der geringen zulässigen Gebäudehöhen ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss realisierbar.

Es werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist wegen der Lage des Baufensters sinnvoll.

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 II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die Eingriffe werden innerhalb des Planbereiches kompensiert.

Die Kosten des Ausgleichs werden von privater Seite getragen und belasten nicht den Gemeindehaushalt.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Damit zwischen der westlich benachbarten Wohnbebauung und dem als bebaubar festgesetzten Teil des vorliegenden Plangebietes kein Baurecht nach § 34 BauGB als „Baulücke“ entsteht, wird für den entsprechenden Zwischenbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches ist damit nur eine bauliche Nutzung im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung möglich. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ist ausgeschlossen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 12° bis maximal 30° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als Dachform werden nur Satteldächer zugelassen. Eine Ausrichtung nach Süden zur Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen.

Die Dachmaterialien sollen 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 und ggf. Garagen sind im Bauantrag auf dem Grundstück in der überbaubaren Fläche 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 „Lindenfelser Weg“ gegeben. Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen. Kosten für eventuelle Veränderungen von Hausanschlüssen belasten ausschließlich die Grundstückseigentümer.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksneuordnungen können durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes EL 4 „Lindenfelser Weg 35“ 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, § 1 a, § 2 und § 2 a BauGB ergeben. Der Umweltbericht wird im Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Um die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit der moderaten Erweiterung eines im Außenbereich befindlichen Ferienhauses herzustellen, soll für das betreffende Grundstück Nr. 193/8 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieses Vorgehen erfolgt in Übereinstimmung und im Sinne des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988), in welchem die Gemeinden dazu aufgefordert werden, im Außenbereich befindliche vorhandene Bauten zu erfassen und dort, wo es die örtlichen Verhältnisse es zulassen, Bauleitpläne aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet zum Teil bereits als Außenbereichsbebauung gekennzeichnet, deren Umfang und Entwicklungsmöglichkeit mit dem vorliegenden Bebauungsplan baurechtlich gesichert und konkretisiert wird. Es ist vorgesehen, für das Grundstück einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung von Erschließungsflächen aufzustellen. Damit bleiben wesentliche bauliche Veränderungen nach aktueller HBO genehmigungspflichtig.

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

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Für den Planbereich „Lindenfelser Weg 35“ gibt es bisher noch keinen Bebauungsplan.

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 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters wird nur ein Einzelhaus zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal eine WE festgelegt.

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

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan soll im Sinne des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 11.03.1998 (StAnz. S. 988) eine Außenbereichsnutzung baurechtlich gesichert und die weitere Entwicklung der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer Siedlungsfragmentierung in engen Grenzen konkretisiert werden. Eine Alternativenplanung ist im vorliegenden Fall aufgrund der Bestandssituation gegenstandslos.

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

Im Regionalplan Südhessen 2000 der Geltungsbereich als „Bereich für die Landwirtschaft“ und „Bereich für die Grundwassersicherung“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth ist der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der vorhandenen Bebauung als „Fläche für die Landwirtschaft mit vorhandener Außenbereichsbebauung“ dargestellt. Der westliche Bereich im Plangebiet ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung konkretisiert werden. Darüber hinaus soll eine weitere Ausdehnung der bestehenden Bebauung eingeschränkt werden.

Für das Plangebiet gibt es bisher keine verbindlichen Bauleitpläne oder städtebauliche Satzungen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz-, Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete. Die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bergstraße - Odenwald“ wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (September 2008, Januar 2009)
- 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)
- Gewässerstrukturgüte-Informationssystem GESIS, HLfU 2000

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 nördlichen Rand der Gemarkung Ellenbach. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich eine aus mehreren Wohngebäuden bestehende Splittersiedlung des Fürther Ortsteils Ellenbach. Die eigentliche Ortslage befindet sich etwa 300 m südwestlich des Plangebietes.



Bild 2: Lage des Plangebietes im Nordosten der Gemarkung Ellenbach (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.

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) liegt der Geltungsbereich in der Aue des Faustenbaches bzw. eines kleinen Zuflusses zum Faustenbach, der hier großenteils verrohrt ist. Hier ist als Bodentyp 52 (Gley der unebenen Talböden) und randlich, insbesondere in den hangigen Bereichen, Bodentyp 318 (Pseudogley-Parabraunerde, lösslehmarm) vorhanden. Braunerden sind im Landschaftsraum relativ häufig, sie zeichnen sich durch ein mittleres Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen aus. Die selteneren Aueböden sind durch den generell hohen Siedlungsdruck in den Auen gefährdet.

Diese Böden im Geltungsbereich sind durch Bebauung, Anlage von Gartenflächen, einen künstlichen Teich, sowie versiegelte und teilversiegelte Flächen bereits teilweise verändert. Insbesondere im Bereich um das bestehende Wohnhaus (B-Plan: „überbaubare Fläche“) liegen anthropogen veränderte Böden vor.

Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt.

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 dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung 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 Ellenbach ist als typisches Straßendorf durch eine wenig-zeilige, offene und durchgrünte Bebauung geprägt und von offener Landschaft umgeben. Dadurch ist ein guter Luftaustausch der bebauten Flächen gewährleistet. Die Kaltluft fließt entlang des Schlierbachs und in die Weschnitzaue ab.

Wie das umgebende Grünland ist der sehr durchgrünte Planbereich östlich der Splittersiedlung am Faustenbach eine überwiegend Kaltluft-produzierende Fläche und wirkt mit seinen Sukzessions-, Gehölz-, Rasen- und Wasserflächen kleinklimatisch ausgleichend. Der Anteil und die Auswirkung der versiegelten / bebauten Fläche des Planbereiches ist demgegenüber gering bzw. ohne Bedeutung.

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.

II.2.4 Grundwasser

Beschreibung und Bewertung Grundwasser

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten

II.2.5 Oberflächengewässer

Beschreibung und Bewertung Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Auenbereich des Faustenbaches und eines (kurzen) Zuflusses zum Faustenbach welcher 300 m südwestlich in den Schlierbach mündet. Der Faustenbach ist in Höhe der benachbarten Splittersiedlung größtenteils verrohrt. Die 7-stufige Strukturgütekartierung (Gewässerstrukturgüte-Informationssystem GESIS, HLfU 2000) weist das Gewässer in diesem Abschnitt mit „7“ („vollständig verändert“) aus. Ein kurzer offener Abschnitt des Faustenbaches berührt den Nordwesten des Geltungsbereiches. Auch hier ist der Bach stark

verbaut und verläuft in einem mit Steinen befestigten Gewässerbett. Nach 20 m straßenparalleler Laufstrecke ist der Bach verdolt. Ein Zufluss des Faustenbaches entspringt östlich außerhalb des Geltungsbereiches und quert das Grundstück im östlichen Gartenbereich. Der hier offensichtlich nur temporär wasserführende Zufluss verläuft abschnittsweise als Graben sowie auch durch Verrohrung unsichtbar im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze. Als Fließgewässer ist dieser Zufluss / Graben kaum wahrnehmbar.

Der zentral im Geltungsbereich liegende künstliche Teich wird offenbar aus diesem Zufluss gespeist, der unterhalb in den Faustenbach entwässert.

II.2.6 Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme vom 26.09.2008, 28.01.2009.

Im Osten des Geltungsbereiches liegt ein großes, überwiegend strukturreiches Gartengrundstück um ein freistehendes Wohnhaus. Die das Grundstück ehemals begrenzenden Fichtenriegel (Luftbild!) sind in jüngerer Vergangenheit zugunsten einer naturnahen Bestockung großenteils gerodet worden. Insbesondere der steile Hang im Norden (stark Süd-exponiert) und die Grenze im Südwesten sind nun deutlich lichter (siehe Foto). Teilweise wurden die Flächen der Sukzession überlassen, teilweise unterstützend mit standortgerechten einheimischen Gehölzen nachgepflanzt. Im Westen dieses Grundstückes liegt ein befestigter Teich.

Im Westen des Geltungsbereiches liegt ein teilweise mit Obstbäumen bestandenes, extensiv genutztes Wiesengrundstück mit einer zentralen, auffälligen „Fichteninsel“. Auch auf diesem Grundstück ist (am Westrand) ein kleiner Fichtenriegel zugunsten einer naturnahen Bestockung gerodet worden. Der Faustenbach tangiert dieses Grundstück im Norden.

Die Darstellung des Bestandes (Nummerierung und Abgrenzungen siehe Plan: „Bestand“) beschreibt den angetroffenen Zustand der Flächen. Dieser geht in die Bilanzierung ein (siehe Kapitel „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“). Die angegebenen Maße der Gehölze sind geschätzt.

Fl. 1 Fichtengruppe

Mehrere „Rest“-Fichtengruppen (nach Entnahme der Fichten am Hang im Norden, Fl. 2) bzw. eine Fichtenreihe (am Teich Fl. 7). Die Bestände sind relativ dicht, die einzelnen Bäume haben einen BHD zwischen 10 und 30 cm, und sind 12 - 18 m hoch.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.220: Baumgruppe, nicht standortgerecht, 28 WP.

Fl. 2 Sukzessionsfläche mit Unterstützungspflanzungen

Rodungsfläche am Hang im Norden, stark südexponiert. Neben den üblichen nitrophilen Sukzessionstauden wie Brennnessel, Weidenröschen und Scheinsträuchern (Rubusarten), gehölzreich mit Pioniergehölzen wie Eberesche, Birke, Weidenarten, Holunder, Bergahorn, unterstützt durch standortgerechte Pflanzungen zur Erhöhung der Vielfalt (Wildbirne, Feldahorn, Rosen u.a.).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 01.152: Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession, 32 WP.



Foto: Blick vom Hang mit Sukzessionsfläche (Fl. 2) über den Rasen (Fl. 4) nach Südwesten

Fl. 3 Heckenpflanzung

Artenreiche Hecken- / Gebüschpflanzung, am Weg mit Wildbirne, Hasel, Ölweide, Hartriegel, Feldahorn u.a., in der Rasenfläche (Fl. 4) als Insel mit Wildrosenarten, Felsenbirne, Eberesche.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 02.400: Heckenpflanzung, 27 WP.

Fl. 4 Strukturarme Gartenfläche: Rasen

Relativ artenarme, häufig gemähte Rasenfläche, relativ artenarm (*Lolium perenne*, *Bellis perennis*, *Taraxacum officinale* etc.).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.212: Strukturarme Gartenfläche, 14 WP.

Fl. 5 + 6 Strukturreich Gartenfläche: Staudenbeete, kleine Ziergehölze

In Hausnähe artenreiche und blütenbunte Zierbeete (*Aster* u.ä.) mit kleinen Gehölzen, Rankpflanzen etc. (Fl. 5). Entlang des Weges und am Teich Bodendecker, gepflegte Hecken (*Liguster*) oder bewachsener Teichrand (Fl. 6).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.222: Arten- / strukturreiche Hausgärten, 25 WP.

Fl. 7 Teich

Künstliches, befestigtes Stillgewässer, relativ schattig, mit Wasserpflanzen wie Seerose (*Nymphaea alba*) oder gelber Teichmummel (*Nuphar lutea*) bewachsen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 05.342: Kleinspeicher, Teiche, 27 WP.

Fl. 8 Zufahrt asphaltiert

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.510: Versiegelte Flächen mit 3 WP.

Fl. 9 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Verbundpflasterflächen vor allem im Hof des Wohnhauses.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520 mit 3 WP.

Fl. 10 Dachflächen unbegrünt

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710 mit 3 WP.

Fl. 11 Streuobstwiese

Nicht artenarme, extensiv genutzte Wiesenfläche mit ca. 20 Obstbäumen (überwiegend Apfel, Kirsche, Wildkirsche), BHD 15 - 40 cm, Höhe 3 - 7 m, Kronendurchmesser 2 - 5 m.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 03.130: Streuobstwiese, extensiv, 50 WP.

Fl. 12 Fichtengruppe

Ältere „Fichteninsel“ in einer Wiese, bestehend aus ca. 20 Fichten, BHD 15 - 40 cm, H 15 - 20 m. Gehölzsaum aus Hasel und Eichen-Jungwuchs.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.220: Baumgruppe, nicht standortgerecht, 28 WP.

Fl. 13 Extensive Frischwiese

Extensiv genutzte, im Süden ausgeprägt hangige Wiese (Nord-exponiert). Noch im Winter ist eine recht große Artenvielfalt zu erkennen, mit *Rumex acetosa*, *Ranunculus repens* und *R. acris*, *Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatius*, *Vicia cracca*, *Galium album*, *Festuca rubra* u.a. durchaus auch mit Arten eher magerer Standorte.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.310: Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt, 44 WP.

Fl. 14 Sukzessionsfläche

Rodungsfläche an Böschungskante im Westen, stark westexponiert; Sukzessionsfläche mit Sträuchern und kleinen Bäumen. Vor allem Hasel, aber auch Holunder, Bergahorn, Walnuss und Eiche, bis 4 m hoch.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 01.152: Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession, 32 WP.

Fl. 15 Befestigter Bachlauf

Mit Steinen befestigter, etwa 20 m langer offener Abschnitt des Faustenbaches im Nordosten des Geltungsbereiches. Der Bach ist hier etwa 1 m breit und verläuft ca. 1,5 m unter der Geländeoberfläche. Nach weiteren 20 m straßenparalleler Laufstrecke (außerhalb des Geltungsbereiches) ist der Bach verdolt.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 05.250: Begradigte und ausgebaute Bäche, 23 WP.

Fl. 16 Bewachsener Straßenrand

Schmäler, m.o.w. befestigter Bereich zwischen Straße und Bach, bewachsen mit 4 teilweise mehrstämmigen Zitterpappeln (BHD 10 - 30 cm, H 8 - 10 m) und als gras- und kryptogamenbewachsene Böschung nicht artenarm.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 09.160(+): bewachsener Straßenrand, der Standardtyp wegen standortlicher Besonderheit aufgewertet um 5 WP mit 13 + 5 = 18 WP.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Das offene, in eine reliefreiche Wiesenlandschaft eingebettete, überwiegend strukturreiche Gelände mit südexponierten Sukzessionsflächen, Teich, Gehölzen und Grünland bietet auch aufgrund der Nähe zu den Grünstrukturen der angrenzenden Landschaft für die Fauna interessante Strukturen. Aeshna cyanea (Blaugrüne Mosaikjungfer) war nahe des Teiches spontan anzutreffen, Bachstelze und Grünspecht ebenfalls. In der südexponierten steinigen Sukzessionsfläche ist mit Reptilien (Blindschleiche, Eidechsenarten) zu rechnen. In der stärker frequentierten, „ordentlichen“ unmittelbaren Hausumgebung dürften diese sensiblen Arten dagegen eher fehlen.

II.2.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Ellenbach ist als typisches Straßendorf durch eine wenig-zeilige, offene und durchgrünte Bebauung geprägt und von offener Landschaft umgeben. Der östlich der o.g. Splittersiedlung im Außenbereich gelegene, bereits mit einem Wohnhaus bebaute Planbereich wurde nach Teilrodung der begrenzenden Fichtenriegel in der jüngeren Vergangenheit recht landschaftsvertäglich umgestaltet. Grundstück und Wohnhaus liegen topographisch in einer wenig fernwirksamen Geländemulde, die im Norden durch einen relativ steilen Hang begrenzt wird. Das sich westlich anschließende, ebenfalls stark reliefierte Wiesengrundstück mit Obstbäumen und „Fichteninsel“ bildet eine deutliche Zäsur zwischen der Splittersiedlung und dem als bebaubar festgesetzten Teil des Plangebietes.

II.2.8 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.2.9 Schutzgut Mensch

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

Der nur aus einem Grundstück bestehende Planbereich ist bereits durch die private Wohnnutzung geprägt und somit für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar. Die bereits erfolgte landschaftsverträgliche Umgestaltung insbesondere der Randbereiche, wodurch das Grundstück nicht mehr so abgeriegelt wirkt, ist für das Erholungserleben im Umfeld positiv zu werten.

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

II.2.10 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

Die durch den Bebauungsplan möglichen baulichen Änderungen bedeuten gegenüber dem Bestand einen nur sehr geringen Eingriff. Bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird eine Überbauung von 220 m² möglich. Da hiervon heute bereits 130 m² bebaut bzw. versiegelt sind, verbleibt eine Fläche von ca. 90 m², die heute hausnaher Garten ist, künftig dann Baufläche sein kann.

Die Auswirkungen der möglichen Veränderung dieser kleinen Fläche in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Größe und der Vorprägung durch die Lage direkt am bestehenden Wohnhaus naturgemäß sehr gering. Weitere Auswirkungen gehen eventuell von zulässigen Veränderungen der bestehenden Zuwegung aus. Deren heutiger Zustand (versiegelte Fläche) ist allerdings naturschutzfachlich kaum hochwertiger als nach einer Veränderung. Dennoch werden mögliche Auswirkungen hier grundsätzlich dargestellt und Maßnahmen zur Minimierung benannt.

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Verlust von anthropogenen Gartenböden (in geringem Umfang).

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.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

Erhöhte Erwärmung und Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung durch Versiegelung von Flächen (in geringem Umfang).

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten. Baubedingte Verluste sind innerhalb des Grundstücks an geeigneter Stelle durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

II.3.3 Schutzgut Grundwasser

Auswirkungen

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

Maßnahmen

- Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser sollte, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert werden.

II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Die durch Baugrenzen festgelegte mögliche bauliche Erweiterung betrifft gepflasterte Flächen, Rasen, Staudenbeete und kleine Ziergehölze in einem geringen Umfang. Es werden Flächen beansprucht, die aus naturschutzfachlicher Sicht wenig bedeutsam sind. Weitere Auswirkungen gehen eventuell von zulässigen Veränderungen der bestehenden Zuwegung aus. Deren heutiger Zustand (versiegelte Fläche) ist allerdings naturschutzfachlich kaum hochwertiger als nach einer Veränderung zu erwarten ist. Höherwertige Strukturen, Arten oder Biotope sind nicht betroffen.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten. Baubedingte Verluste sind innerhalb des Grundstücks an geeigneter Stelle durch Neupflanzung zu ersetzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

In der Landschaft wahrnehmbare Veränderungen des Wohngebäudes.

Maßnahmen

- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal eine WE.
- Begrenzung der Geschosshöhe (zwei Vollgeschosse), Begrenzung der Traufwand- und Firsthöhe.
- Dacheindeckung in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen, in kleinformati- gen, nicht spiegelnden (auch nicht glasierten) Werkstoffen.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden (Empfehlung).
- Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Je angefangene 250 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Erhaltung der im Plan dargestellten Laub- / Obstbäume (Eichen / Birken / Apfel).

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 möglichen baulichen Änderungen bedeuten gegenüber dem Ist-Zustand (Bestand) einen nur sehr geringen Eingriff. Bei voller Ausnutzung der überbaubaren Fläche wird eine Überbauung von 220 m² möglich. Da hiervon heute bereits 130 m² bebaut bzw. versiegelt sind, verbleibt eine Fläche von ca. 90 m², die heute hausnaher Garten ist, künftig dann Baufläche sein kann.

Die Auswirkungen der möglichen Veränderung dieser kleinen Fläche in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Größe und der Vorprägung durch die Lage direkt am bestehenden Wohnhaus sehr gering. Weitere Auswirkungen gehen eventuell von zulässigen Veränderungen der bestehenden Zuwegung aus. Deren heutiger Zustand (versiegelte Fläche) ist allerdings naturschutzfachlich kaum hochwertiger als nach einer Veränderung.

Es werden Festsetzungen zur Regenwassernutzung, zur Sicherung des Bodens, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und dem Erhalt vorhandenen Bewuchses getroffen. Das Landschaftsbild ggf. beeinträchtigende Wirkungen werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen reduziert.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind keine negativen Veränderungen 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.

Der Bilanzierung wird als Ausgangszustand der in Plan 1 dargestellte Bestand zugrunde gelegt. Die Planung unterscheidet sich vom Ausgangszustand (Bestand) lediglich durch den Bereich der im B-Plan zeichnerisch festgesetzten „überbaubaren Fläche“. Die Abgrenzung dieser Fläche ist im Bestandsplan kenntlich gemacht.

Die überbaubare Fläche wird in der Bilanzierung als „Dachflächen mit Regenwassernutzung“ (Typ 10.715) angesetzt.

Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird die Pflanzung je eines Laubbaumes (Typ 04.110) bilanziert.

Durch Minimierungsmaßnahmen und Pflanzung von Laubbäumen können Eingriffswirkungen im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein zu vernachlässigender Überschuss in Höhe von 80 WP.

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

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Da mit der vorliegenden Bauleitplanung keine wesentlichen Auswirkungen für die Umwelt verbunden sein werden, kann das Monitoring auf unregelmäßige allgemeine Beobachtung des Planbereichs beschränkt bleiben.

II.3.11 Zusammenfassung

Um die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit der moderaten Erweiterung eines im Außenbereich befindlichen Ferienhauses herzustellen, soll für das betreffende Grundstück Nr. 193/8 im Fürther Ortsteil Ellenbach ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Damit zwischen der westlich benachbarten Wohnbebauung und dem als bebaubar festgesetzten Teil des vorliegenden Plangebietes kein Baurecht nach § 34 BauGB entsteht („Baulücke“), wird für den entsprechenden Zwischenbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

In dem bebaubaren Teil des Plangebietes wird als zulässige Art der baulichen Nutzung „WA - Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Baufensters wird nur ein Einzelhaus zugelassen und die Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal eine WE festgelegt.

Die durch den Bebauungsplan möglichen baulichen Änderungen bedeuten gegenüber dem Ist-Zustand (Bestand) Veränderungen auf einer relativ kleinen Fläche. Die Auswirkungen in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter sind aufgrund der geringen Größe und der Vorprägung durch die Lage direkt am bestehenden Wohnhaus sehr gering.

Zur Ressourcenschonung werden Festsetzungen zur Regenwassernutzung, zur Sicherung des Bodens, zur Gestaltung der Nicht überbaubaren Grundstücksflächen und dem Erhalt vorhandenen Bewuchses getroffen. Das Landschaftsbild ggf. beeinträchtigende Wirkungen werden durch Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen reduziert.

Durch Minimierungsmaßnahmen und Pflanzung von Laubbäumen können Eingriffswirkungen im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen werden. In der rechnerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz verbleibt somit ein zu vernachlässigender Überschuss in Höhe von 80 WP. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

III. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan EL 4 „Lindenfelser Weg 35“ wurde am 04.11.2008 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vom 19.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen konnten bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden. Von der Möglichkeit zur Erörterung wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 13.11.2008 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, mit einer Frist bis zum 19.12.2008 gegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen 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 09.02.2009 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2009 über die Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 20.04.2009 gegeben.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 20.03.2009 bis einschließlich 20.04.2009 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Auch im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes EL 4 „Lindenfelser Weg 35“ im Ortsteil Ellenbach, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht, konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 18.05.2009 unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.07.2009 rechtskräftig.

*Neupflanzung von 15Laubbäumen [15 x 3 = 45 qm übertraufte Fläche]

Textliche Festsetzungen

(Mai 2009)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes EL 4 „Lindenfelser Weg 35“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 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 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ebenfalls unzulässig sind.

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Fläche ist gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 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.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen nach § 12 BauNVO (Stellplätze, Carports und Garagen) sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

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

Im Geltungsbereich ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit (WE) 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x 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, 3 x 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

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

7. 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 Abs. 3 HWG i.V.m. § 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 30° 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 kleinformartige, 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.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig.

Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechts wird hingewiesen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist 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 Arbeitsblatt DWA-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. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

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 (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

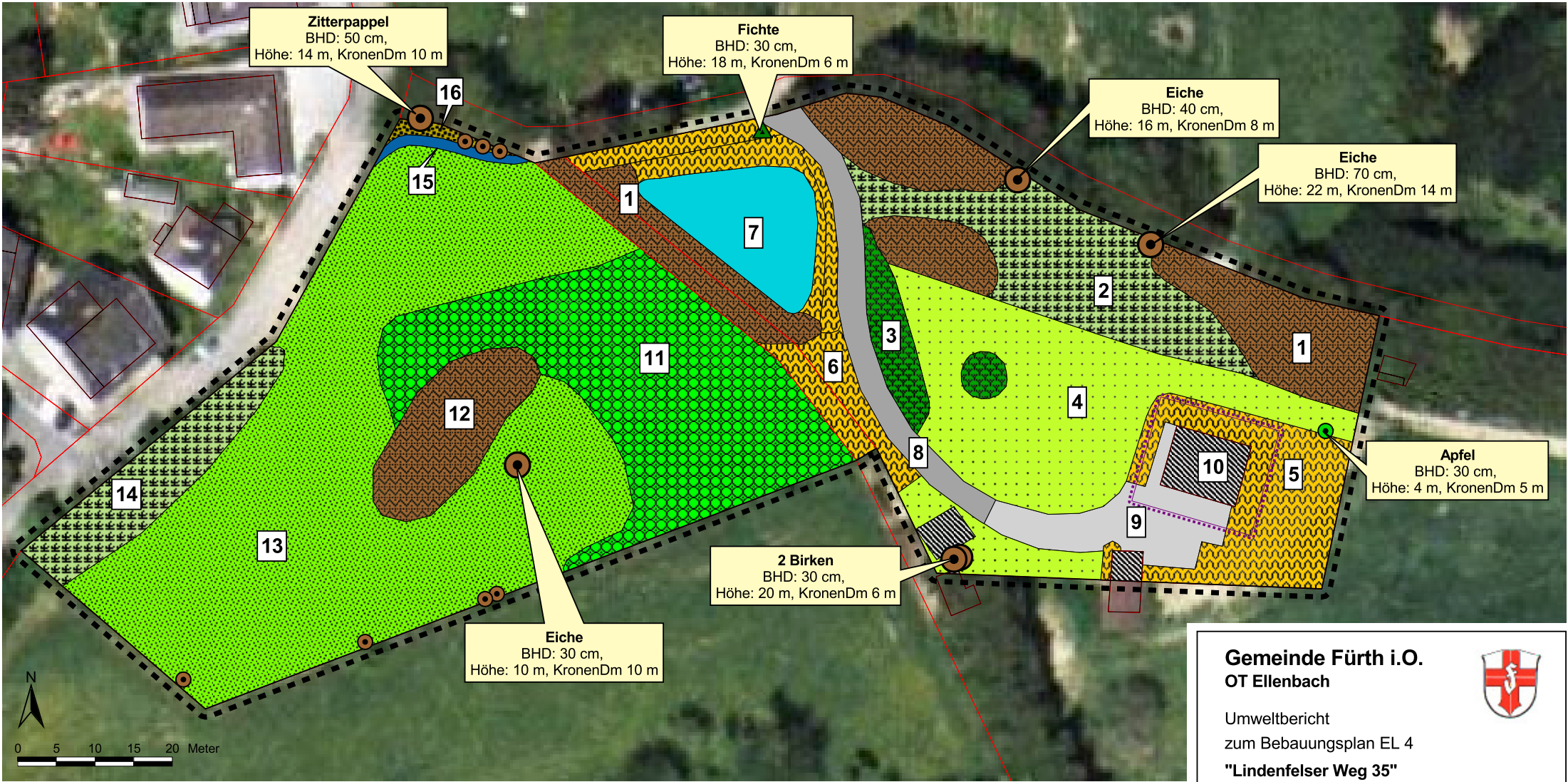
Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen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

4. Immissionsschutz

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

5. Baumpflanzungen

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände des Hessischen Nachbarrechtes bei Neupflanzung von Bäumen wird hingewiesen.



- | | | | | | |
|-----|---|----|--|--|--------------------------------------|
| --- | Geltungsbereich | Nr | Flächennummer s. Erläuterungstext | | Ausgebaute Bäche |
| --- | Flurstücksgrenzen | | | | Extensive Frischwiese |
| --- | Planung:
Grenzen der Überbaubaren Fläche | | Hausgarten, strukturarm: Rasenfläche | | Streuobstwiese |
| | | | Struktur-/ artenreicher Hausgarten | | Straßenrand/Böschung nicht artenarm |
| | | | Hecken-/ Gebüschpflanzung einheimisch, standortgerecht | | Asphalтиerte, versiegelte Flächen |
| | | | Sukzession in und am Wald | | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster |
| | | | Nadelbaumreihe/-gruppe | | Dachflächen, unbegrünt |
| | | | Teich | | |
-
- | | |
|----------------|-----------|
| Bestand | |
| ● | Laubbaum |
| ● | Obstbaum |
| ▲ | Nadelbaum |



**Gemeinde Fürth i.O.
OT Ellenbach**

Umweltbericht
zum Bebauungsplan EL 4
"Lindenfelser Weg 35"

Plan: Bestand

Maßstab: 1:500	Datum: 18.02.2009
Gez.: Riechmann	Proj.Nr.: 08.212
Geä.:	Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin ANETTE LUDWIG Birkenstraße 24 64579 Gernsheim Telefon 06258 902726 Telefax 06258 902725	Dipl.-Biologe HENRY RIECHMANN August-Bebel-Straße 103 68199 Mannheim Telefon 0621 81099945 Telefax 0621 81099946
--	---