



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan „Alter Weg“ im Ortsteil Erlenbach

Begründung



Heppenheim, Fürth, den 18.11.2002

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLÖSUNGEN
DIPL.-ING. DIRK HELFRICH, STADTPLANER
BERATENDER INGENIEUR

AM WEIßEN RAIN 30
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 688692
FAX: 06252 - 688693

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	2
1.1	Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung	2
1.2	Aufstellungsverfahren	3
1.3	Geltungsbereich	6
1.4	Anpassung an übergeordnete Planungen	7
1.5	Räumliche und städtebauliche Lage	7
1.5.1	Voraussetzung Immissionsschutz	8
1.5.2	Voraussetzung wasserrechtliches Genehmigungsverfahren	9
1.5.3	Voraussetzung naturschutzrechtlicher Bestand	11
2.	Zweck des Bebauungsplanes	13
2.1	Festsetzungen	13
2.2	Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen der TöB zum Vorentwurf 1991	16
3.	Bodenordnende Maßnahmen	19
4.	Ver- und Entsorgung	19

Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen
- Landschaftsplan, Dipl.-Ing. A. Ludwig: Bestand / Fiktiver Bestand, Mst. 1 : 500
- Landschaftsplan, Dipl.-Ing. A. Ludwig, Entwicklung, Mst. 1 : 500
- Stellungnahmen der TöB zum Vorentwurf 1991
- Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung, Dr. Gruschka, 1985





1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Die Bebauungsplanung „Alter Weg“ im Ortsteil Erlenbach betrifft ursächlich den bereits gewerblich genutzten Bereich westlich der Ortslage um das ortsansässige Betonwerk Knapp. Mit der Bauleitplanung sollte der Fortbestand des Betonwerkes gesichert und mithin dringend benötigte Erweiterungsflächen für die Lagerhaltung um das Betriebsgebäude geschaffen werden. Vor allem bereits in der Vergangenheit errichtete bauliche Anlagen sollten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfasst, bewertet und einer naturschutzrechtlichen Betrachtung unterzogen werden. Hierzu wurden vom Planer folgende Ziele formuliert (Auszug aus: Begründung zum Bebauungsplan „Alter Weg“, Planungsbüro Büchs, Speyer, April 1991):

- Erstmalige Einbeziehung vorhandener gewerblicher Bauflächen des Betonwerkes in eine verbindliche Bauleitplanung;
- Einbeziehung des umgebenden Naturraumes im Osten, Süden und Westen zur Ausgleichsplanung;
- Einarbeitung des Lärm- und Erschütterungsgutachtens (Dr. Gruschka, Bensheim) in die gesamtplanerischen Überlegungen;
- Verhinderung einer weiteren Siedlungsfehlentwicklung insbesondere durch Inanspruchnahme bedeutsamer und empfindlicher Landschaftsbestandteile;
- Rückbau von erfolgten Bodenverfüllungen und Befestigungen im westlich gelegenen Linnenbachtal zum Zwecke der Renaturierung des Bachlaufes;
- Rekultivierung von Bodenaufträgen im Bereich der geplanten Lagerflächen;
- Einbindung der geplanten Bebauung in die umgebende Landschaft;
- Offenhaltung der Kaltluftschneise in der Tallage.

Die seinerzeit formulierten Planungsziele haben trotz des seither vergangenen Zeitraumes nichts an Bedeutung aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht verloren. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die Ziele erneut aufgearbeitet und angemessen in die städtebauliche Planung aufgenommen.

Die vorliegende Planung, bestehend aus einem Planteil im Maßstab 1 : 1.000 mit textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie dem dazugehörigen Landschaftsplan (Ludwig Landschaftsplanung, Gernsheim), **ersetzt** in allen Teilen die bisherigen Planungsbestandteile des Planungsbüro Büchs, Speyer in der letzten Fassung vom April 1991 einschließlich des landschaftsplanerischen Fachteils des Planungsbüros Zieger-Machauer, Oberhausen-Rheinhausen.





1.2 Aufstellungsverfahren

Anfänglich ist der Anlass für das vorliegende Planaufstellungsverfahren bereits im Jahr 1985 zu suchen. In dieser Zeit wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Industriestraße“ beschlossen. Auf der Grundlage des seit nunmehr 16 Jahren andauernden, zuletzt ruhenden Planverfahrens und der seither sehr umfassend durchgeführten Planungstätigkeiten wird nachfolgend ein zeitlicher Abriss gegeben, in dem Verfahrens- und Planungsinhalte in einer Kurzzusammenfassung dargestellt werden, die aus der vorliegenden Aktenlage bei der Bauverwaltung ermittelt werden konnten.

28.02.1985: Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Industriestraße“ im Ortsteil Erlenbach. Für die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Bereich des Betonwerkes Knapp sollte eine verbindliche Bauleitplanung mit der Zielrichtung der Ausweisung eines Gewerbe- (GE) / bzw. Industriegebietes (GI) betrieben werden.

25.06.1986: Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Industriegebiet und Wohngebiet Erlenbacher Wiese“.

Mit einem zunächst unabhängig vom Bebauungsplan „Industriestraße“ (wie zuvor beschrieben) aufgestellten Bebauungsplan im Bereich westlich und östlich des Mittershäuser Weges (heutiger Bereich Sporthalle und gegenüberliegend) sollten Wohnbauflächen geschaffen werden. In o. g. Sitzung wurde beschlossen, die räumlich getrennten Geltungsbereiche beider Bebauungspläne verfahrensmäßig zu vereinigen und fortan in nur einem Aufstellungsverfahren zu betreiben.

08.07.1986: Ortsübliche Bekanntmachung der zuvor genannten Aufstellungsbeschlüsse und Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

22.10.1986: Anschreiben an Träger öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der Beteiligung am Bebauungsplan- Vorentwurf mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme.

20.01.1988: Erörterungsgespräch zwischen Verwaltung und beteiligten TöB, nachdem grundlegende Bedenken gegen den Planinhalt vorgebracht wurden (vor allem hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Mittershäuser Weg).





Nach erneuter Beteiligung der maßgeblichen TöB (Schreiben vom 24.08.1988) sowie den hierauf eingegangenen Stellungnahmen und darauf folgender Behandlung der Stellungnahmen im Ortsbeirat am 10.10.1988 und einem weiteren Erörterungstermin mit Ortsbesichtigung am 19.01.1989 wurde das Planverfahren wegen offensichtlicher Bedenken der TöB gegen die Entwicklung des Wohngebietes entlang des Mittershäuser Weges als Gesamtplanung nicht fortgeführt.

23.04.1991: Beratung und Beschluss der Gemeindevertretung über den angepassten und auf den Gewerbegebietsbereich „Alter Weg“ (ehemals Industriestraße) reduzierten B-Planvorentwurf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Wegen der vorgebrachten Bedenken (wie zuvor beschrieben) und unter Berücksichtigung der natur- und landschaftsschutzrechtlichen Belange wurde der Geltungsbereich weitgehend auf den ursprünglich für den B-Plan „Industriestraße“ beschlossenen Umfang reduziert und das Planverfahren fortan unter der Bezeichnung Bebauungsplan „Alter Weg“ fortgeführt.

Zuvor wurde die Vorgehensweise in einer gemeinsamen Sitzung des Bauausschusses und des Ortsbeirates am 18.03.1991 erörtert und eine diesbezügl. Empfehlung an die Gemeindevertretung gegeben.

22.05.1991: Anschreiben an Träger öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der erneuten Beteiligung am Bebauungsplan- Vorentwurf mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis 22.07.1991.

26.07.1993: Nach erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf zum B-Plan „Alter Weg“ wurden die hierauf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung der Gemeindevertretung behandelt und es wurde der Beschluss als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gefasst.

Nach erfolgtem Beschluss des Bebauungsplanes als Entwurf wurde das Verfahren weiter nicht fortgeführt.

Der Anlass zur Aussetzung des Verfahrens in 1993 aus der Sicht der Gemeinde ist in erster Linie auf die mangelnde Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen zurück zu führen. Nachdem bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von den TöB darauf hingewiesen wurde, dass erforderliche Ausgleichsmaßnahmen noch nicht benannt wurden, hat die Gemeinde das von der Planung begünstigte Betonwerk auf den Umstand hingewiesen und verlangt, dass dieses für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sorgen und eine entsprechende Flächenverfügbarkeit nachzuweisen habe. Auf das Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde in Folge von Behördenseite noch mehrfach hingewiesen (unter anderem Schreiben des RP vom 5.9.1991 und der UNB vom 6.1.1992, 26.3.1992).





Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowie der Nachweis von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen war für die Gemeinde bis dato die elementare fachliche und verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Wiederaufnahme und den Abschluss des Planverfahrens. An dieser Mindestanforderung hat sich aus planerischer und naturschutzfachlicher Sicht gegenüber den Notwendigkeiten aus 1993 keine Änderung ergeben, so dass für die weitere Verfahrensabwicklung an dieser Stelle der Anknüpfungspunkt zu suchen ist.

Um das anstehende Planverfahren letztlich endgültig zum Abschluss zu bringen hat sich das Betonwerk intensiv darum bemüht, den Nachweis für eine Ausgleichsfläche zu erbringen und so die erforderlichen Grundlagen für den positiven Ausgang des Planverfahrens zu schaffen. **Von Seiten des Eigentümers konnte eine adäquate Kompensationsfläche in der Gemarkung Ellenbach schlussendlich erworben werden, so dass nunmehr der naturschutzrechtliche Ausgleich und die eigentumsrechtliche Verfügung der Fläche abschließend gesichert ist.**

In Kenntnis dessen hat die Gemeinde die veränderten Verfahrensvoraussetzungen zum Anlass genommen, das Aufstellungsverfahren wieder aufzunehmen. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.12.2001 wurde der bereits erfolgte Entwurfsbeschluss aus 1993 nochmals bekräftigt, indem die Entwurfsplanung nach erfolgter Anpassung an die aktuellen Planungsgrundlagen und unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen aus dem bisherigen Planverfahren, erneut formell als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde.

Die vorliegend angepasste Entwurfsplanung (Stand April 2002) baut insoweit inhaltlich auf dem Vorentwurf zum Bebauungsplan sowie den im Rahmen der bereits erfolgten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Schreiben der Gemeinde Fürth vom **22.05.1991**) eingegangenen Anregungen zum Planinhalt unmittelbar auf. Im **Anhang** zur Begründung ist eine Zusammenfassung über die vorgebrachten, maßgeblichen Anregungen und die bereits erfolgte Beschlussfassung in der Sitzung der Gemeindevertretung am **26.07.1993** wiedergegeben.

11.12.2001: Beschluss der Gemeindevertretung zur Wiederaufnahme des ruhenden Aufstellungsverfahrens und Beschluss des vorgelegten und angepassten Bebauungsplanes als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung.





27.05.2002: Beschlussfassung des nochmals geänderten Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom April 2002 als Planungsgrundlage für die Durchführung der bereits zuvor beschlossenen förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Planentwurf beinhaltete ursprünglich eine unmittelbar im Westen an die Eingriffsfläche angrenzende Ausgleichsfläche (Flur 1, Nr. 293 teilweise). Nachdem sich die Fläche aber nicht im Eigentum des von der Planung Begünstigten befand, wurde von dessen Seite versucht, die Fläche privatrechtlich durch Abschluss eines Pachtvertrages mit dem Grundstückseigentümer für den entsprechenden Zeitraum verfügbar zu machen. Letztlich wurde hierüber jedoch keine Einigkeit erzielt, so dass ein Zugriff auf die angedachte Ausgleichsfläche und die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen an dieser Stelle nicht sichergestellt werden konnte. Statt dessen konnte vom Inhaber des Betonwerkes zum Nachweis des nach dem Naturschutzgesetz erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches ein Grundstück in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 255 käuflich erworben und den naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend in den Planinhalt eingearbeitet werden. Da mit der Berücksichtigung der vorstehenden Ausweisung eine materiell- rechtliche Änderung des beschlossenen Bebauungsplanentwurfes verbunden war, wurde dieser nunmehr in der geänderten und angepassten Fassung vom April 2002 nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt, bevor das bereits beschlossene Verfahren zur förmlichen öffentlichen Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.

17.07.2002 bis einschließlich **16.08.2002:** Förmliche öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Fassung v. April 2002).

18.11.2002 Behandlung und Beschlussfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Nr. 158/8, 162, 163/9, 164/2 (tlw.), 169/12, 192/71 (tlw.), 192/72 (tlw.), 192/73 (tlw.) sowie in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 255 (Kompensationsfläche).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 3,16 ha zuzüglich einer Fläche von ca. 0,4 ha für die externe Ausgleichsfläche.





1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt die von der Planung betroffenen Flächen als „Gelbfläche“, Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege dar. Die Darstellung impliziert, dass derlei Flächen grundsätzlich für eine, auch gewerbliche, Siedlungsentwicklung geeignet sind, sofern die Flächengröße von 5 ha als Darstellungsgrenze des Regionalplanes nicht überschritten werden.

Aus Sicht von Natur und Landschaft wird der Plangeltungsbereich von der Darstellung eines Regionalen Grünzuges von der bestehenden Ortslage getrennt.

Der am 15.02.1990 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) stellt den überplanten Bereich, der ca. 200 m westlich der bebauten Ortslage Erlenbachs liegt, als „gewerbliche Baufläche“ (ER 3 – Aspenhecke) dar, so dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP eingehalten wird.

Nach dem derzeitigen Stand (Nachanhörungsverfahren zum Verordnungstext gemäß Verfügung vom 16.05.2001) des Novellierungsverfahrens zur Neufestlegung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Landschaftsschutzverordnung „Bergstraße - Odenwald“ (LSG) wurde für den für eine städtebauliche Nutzung vorgesehenen Teilgeltungsbereich eine Ausgrenzung von Seiten des Verordnungsgebers bereits in Aussicht gestellt. Eine abschließende Entscheidung des steht nach wie vor aus.

1.5 Räumliche und städtebauliche Lage

Der bestehende Gewerbebetrieb des Betonwerkes befindet sich ca. 200 m westlich der bebauten Ortslage von Erlenbach. Aufgrund des betrieblichen Erfordernisses wurde das einstige Betriebsgelände bereits vor Jahren innerhalb der Darstellungsgrenzen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Süden und Osten durch zusätzliche Lagerflächen ergänzt und bedarfsweise erweitert. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde jedoch nicht betrieben. In diesem Zusammenhang wurden von Seiten des Werkes Auffüllungen des anstehenden Geländes vorgenommen und auch ein Abschnitt des Gewässerlaufes des Linnenbaches verrohrt.

Dem Planungskonzept von Büchs zufolge (Vorentwurf zum Bebauungsplan, Stand April 1991) sollte der Bereich der eigentlichen Produktionsstätte (vorliegend mit





dem Kennbuchstaben A bezeichnet) als „Industriegebiet“ GI festgesetzt werden. Alle übrigen überbaubaren Flächen, vorwiegend für die Lagernutzung vorgesehen und vorliegend mit den Kennbuchstaben B bezeichnet, sollten als „Gewerbegebiet“ GE festgesetzt werden.

Für das geplante GI sollte bestimmt werden, dass die mit der geplanten Nutzung verbundenen Emissionen und Erschütterungen die zuvor ermittelten Werte des Gutachtens von Dr. Gruschka, Bensheim, nicht überschreiten (das Gutachten vom 16.10.1985 liegt als Anlage bei). Die einschränkende Festsetzung von Grenzwerten wurde mit dem nicht vorhandenen Anstand des Industriebetriebes von der vorhandenen Wohnbebauung im Sinne des Abstandserlasses aus Nordrhein-Westfalen begründet, dieser sieht einen Mindestabstand von 300 m vor.

Für die GE – Flächen sollte lediglich eine Nutzung als Lagerfläche zulässig sein. Insbesondere Produktionstätigkeiten oder sonstige gewerbliche Bebauungen sollten aufgrund der ohnehin schon bestehenden räumlichen Nähe zur Wohnbebauung unterbunden werden. Innerhalb eines Bereiches im Südwesten sollte zusätzlich die Möglichkeit zum Bau einer Fahrzeughalle eröffnet werden.

1.5.1 Voraussetzung Immissionsschutz

Es wird auf die in als Anlage beigefügte „Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung zur Bebauungsplanung Industriestraße – Erlenbacher Wiese in Fürth / Odw., Ortsteil Erlenbach“ des Planungsbüro Dr. Gruschka, Bensheim vom 16.10.1985 verwiesen.

Die Ausführungen an dieser Stelle beschränken sich auf die Darstellung der wesentlichen Ergebnisse mit Auswirkung auf die Bebauungsplanung.

Die Schallpegelmessungen wurden hauptsächlich zur Erfassung der vorhandenen Betriebslärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet entlang des Mittershäuser Weges durchgeführt (Messungen am 17.07.1985). Diese Schutzbelange entfallen nunmehr, nachdem die Flächen nicht Bestandteil des vorliegenden Geltungsbereiches sind. Hier ist lediglich die Schutzwürdigkeit der bestehenden Ortsbebauung maßgeblich.

Die Messergebnisse haben jedoch gezeigt, dass die Betriebslärmeinwirkungen mit 47 dB(A) auch die heute gültigen Grenzwerte für Wohnen nicht überschreiten. Der nach TA Lärm gültige Immissionsrichtwert von 50 dB(A) im maßgeblichen Tageszeitraum ist damit unterschritten.





Zur weiteren Beurteilung der Lärmeinwirkung des Betriebes auf die umgebende Bebauung konnte durch eine vergleichende Messung vor Ort im Oktober und November 1979 ermittelt werden, dass infolge von bereits umgesetzten betrieblichen Maßnahmen, wie z. B. der Ersatz lärmintensiver Maschinen durch weniger lärmintensive oder baulichen Schutzeinrichtungen, die Emissionswirkung um mindestens 6 dB(A) verringert werden konnte.

Fazit und Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei dem angenommenen Betriebszustand unter Zugrundelegung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 65 dB(A) bzw. 60 dB(A) innerhalb des für die Beurteilung kritischen Wohnsiedlungsbereiches, die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten werden. An dieser Einschätzung hat sich auch unter heutigen Gesichtspunkten und unter Zugrundelegung aktueller Grenzwerte zum Schutz von Wohnbebauung nichts verändert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht, die Belange des Schall- und Erschütterungsschutzes sind berücksichtigt.

1.5.2 Voraussetzung wasserrechtliches Genehmigungsverfahren

Mit Datum vom 19.06.1997 hat das Betonwerk als Zustandsstörer einen „Wasserrechtlichen Antrag zur Verrohrung zweier Gewässerabschnitte im Bereich des Betonwerkes Knapp in Fürth / Erlenbach“ (Verfasser: Sartorius + Partner, Bensheim) beim Verordnungsgeber gestellt. Der Genehmigungsantrag bezieht sich auf zwei räumlich getrennte und nicht im Zusammenhang stehende Wasserläufe im Südwesten (Bereich Parzelle Nr. 163/9) bzw. Südosten (Teilabschnitt des Linnenbaches im Bereich Parzelle Nr. 158/8 und 156/4) des vorliegenden Geltungsbereiches.

Der Anlass des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens resultiert aus bereits in den achtziger Jahren durchgeführten Anschüttungen und den damit im Zusammenhang vorgenommenen Gewässerverrohrungen. Insgesamt wurden Abschnitte auf einer Länge von ca. 78 m (westlicher Wasserlauf) bzw. ca. 34 m (Linnenbach) verrohrt und mit Boden überschüttet. Bei beiden Gewässern handelt es sich um kleine Bachläufe im Oberlauf des Linnenbaches. Die mittleren Jahresabflüsse sind gering, häufig ist in Perioden mit geringem Niederschlag überhaupt kein Abfluss erkennbar.

Im Falle des Linnenbaches handelt es sich um eine neuere Verdolung, die sich an eine bereits bestehende anfügt. Zur Beurteilung und Schaffung der erforderlichen





rechtlichen Grundlage für die Verrohrungen musste seinerzeit nachträglich ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.

In 1989 sollte dann das für die Gewässerverrohrungen anhängige wasserrechtliche Verfahren wegen der ablehnenden Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde zunächst zurückgestellt werden, bis der hier vorliegende Bebauungsplan „Alter Weg“ zur Rechtskraft geführt worden sei. Mit dem B - Plan sollten dann auch die auf Grund der Verrohrung bestehenden naturschutzrechtlichen Bedenken abschließend abgehandelt werden.

Um die nicht beantragten Maßnahmen der Gewässerverrohrung im Nachgang zu legalisieren und mit geeigneten Maßnahmen naturschutzrechtlich auszugleichen, wurde von der Oberen Wasserbehörde festgesetzt, die anstehenden Verfahren „Bauleitplanung“ und „Wasserrecht“ fortan zu trennen und unabhängig voneinander zum Abschluss zu bringen.

Bedingt durch das langwierige, teils kontroverse Verfahren wurden alle am Vorgang beteiligten Behörden und Dezernate, die Gemeinde Fürth sowie die Firma Knapp in die Fortführung involviert, um zu einem alsbaldigen Konsens und Verfahrensabschluss beider Verfahren zu gelangen. Es wurde dahingehend Übereinkunft erzielt, dass zunächst der wasserrechtliche und im Anschluss daran der bauleitplanerische Teil abgehandelt werden solle.

Zur Beurteilung der Lage und rechtlichen Voraussetzungen wurden Erörterungstermine unter Einbeziehung der genannten Beteiligten durchgeführt (u. a. am 25.02.1997, RP Darmstadt; Ortstermin am 15.04.1997 in Erlenbach). In Übereinstimmung mit der Oberen Wasserbehörde, dem damaligen Wasserwirtschaftsamt, der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde wurden folgende abschließende Maßnahmen mit dem Zweck eines zeitnahen Verfahrensabschlusses vereinbart:

- a) Es wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die durchgeführten Verrohrungen vorgenommen, mit der der status quo aus naturschutzrechtlicher Sicht vor Ort ausgeglichen werden kann.
- b) Zur Beurteilung des einst bestehenden Naturraumes wird auf den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Alter Weg“ erstellten Bestandsplan „Fiktiver Bestand“ des Planungsbüro Zieger - Machauer vom Juli 1992 zurückgegriffen, da anderweitig keine sicheren Aussagen über die ursprüngliche Situation getroffen werden können.
- c) Die Verrohrung des westlichen Wasserlaufes sowie des unteren Teilstückes des Linnenbaches werden als Eingriff gewertet.





- d) Als Ausgleichsmaßnahme wird am Auslauf der Verrohrung des westlichen Wasserlaufes ein Feuchtbereich angelegt. Ferner wird der westliche Rand der Lagerfläche durch Abpflanzungen gegen die umgebende freie Landschaft eingegrünt.
- e) Die vorgenommenen Verdolungen der beiden genannten Wasserläufe gelten mit den beschriebenen Maßnahmen als naturschutzrechtlich ausgeglichen, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken erhoben werden und das Verfahren, vorbehaltlich einer Prüfung durch die Obere Wasserbehörde, alsdann abgeschlossen werden kann.

Inzwischen konnte das anhängige Verfahren von Seiten des RP Darmstadt **zum Abschluss** gebracht werden (Bescheid des Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt, Az.: IV/Da. 41.2 (34094)-K, vom 07.02.2002).

Die öffentliche Bekanntmachung der Feststellung erfolgte am 07.03.2002 in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde Fürth mit dem Hinweis, dass der erteilte Bescheid in der Zeit vom 25.03.2002 bis einschließlich 05.04.2002 zu jedermanns Einsicht ausliegt. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid den übrigen Betroffenen im Sinne des § 107 HWG i. V. m. § 74 Abs. 4 HVwVfG als zugestellt.

Fazit und Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die vorhandenen Gewässerverrohrungen sind als Bestandsgrundlage in den Bebauungsplan aufzunehmen und aus naturschutzfachlicher Sicht als ausgeglichen zu betrachten. Zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Gegebenheiten ist der Bestand gemäß der Plandarstellung „Fiktiver Bestand“ des Planungsbüro Zieger - Machauer vom Juli 1992 anzuwenden.

Die Ausgleichsflächen, die im wasserrechtlichen Antrag vorgesehen wurden, sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, um die beschriebenen Maßnahmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht zu sichern.

1.5.3 Voraussetzung naturschutzrechtlicher Bestand

Wie zuvor erwähnt, wurde im Rahmen der stattgefundenen Erörterungstermine Konsens darüber erzielt, dass zur Beurteilung und zum Ermessen des naturschutzrechtlichen Eingriffs der von Zieger-Machauer erstellte „fiktive Bestand“ zugrunde zu legen ist.





Ferner wurde zu o. g. wasserrechtlichem Antrag ein Landschaftsplan einschließlich Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt (Ludwig Landschaftsplanung, Gernsheim, im Mai 1997). Die in diesem Verfahren bestimmten ortsnahe Ersatzflächen sind nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Nach erfolgter Bilanzierung ergab sich ein Biotopwertpunkt (BWP) - Überschuss von 50.660 BWP. Dieser Überschuss wird auf die vorliegende Bebauungsplanung angerechnet.

Die im Planteil zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan dargestellten und als Eingriff zu wertenden Verrohrungen gehen in die vorliegende Bilanzierung nicht nochmals ein, da sie im Rahmen des separaten wasserrechtlichen Verfahrens bereits bilanziert und ausgeglichen wurden.

Im Übrigen wird zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angegliedert. Auf Grundlage des vom Büro Zieger-Machauer festgestellten „Fiktiven Bestandes“ ergibt sich im Bereich der Gewerbenutzung und Erschließung ein rechnerisches Defizit von 125.570 Biotopwertpunkten, das zunächst nicht ausgeglichen werden kann und durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits ($125.570 - 50.660 = 74.910$ WP) steht eine externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Ellenbach (Flur 1, Nr. 255) zur Verfügung. Hier wird durch Extensivierungsmaßnahmen eine Aufwertung erreicht. Mit Anrechnung dieser Kompensationsmaßnahme kann das verbliebene Biotopwertdefizit ausgeglichen werden.

Zum Nachweis der Verfügbarkeit der benannten Ausgleichsfläche sowie auch zur dinglichen Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist von Seiten der Gemeinde vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag mit dem durch die Bauleitplanung begünstigten Eigentümer des Betonwerkes abzuschließen. Im Sinne einer darin enthaltenen Verpflichtungserklärung seitens des Eigentümers gegenüber der Gemeinde soll gewährleistet werden, dass die festgesetzten Maßnahmen bis zu einem vorher bestimmten Zeitpunkt nachweislich umgesetzt sind. Kommt der zur Durchführung der Maßnahmen zu verpflichtende Vertragspartner dem Vertragsinhalt nicht nach, soll die Gemeinde in die Lage versetzt werden, die Maßnahmen auf Kosten des Vertragspartners durchzuführen zu lassen. Der städtebauliche Vertrag soll noch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.





Details zur naturschutzfachlichen Beurteilung sind dem beiliegenden Landschaftsplan, bestehend aus Begründung und zeichnerischen Planteil (Ludwig Landschaftsplanung, Gernsheim, Stand: April 2002) zu entnehmen.

2. Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Festsetzungen

Der Geltungsbereich ist in zwei Teilbereiche A und B unterteilt, die sich wesentlich durch ihre Ausnutzung unterscheiden. Daneben wurde im Westen eine Freifläche (Teilbereich der Parzelle 164/2) in die Planung einbezogen, für die jedoch eine bauliche Nutzung explizit ausgeschlossen ist. Die Einbeziehung der Teilfläche resultiert noch aus der in der Vergangenheit vorgenommen Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches, an der im Grundsatz keine Veränderungen vorgenommen wurden (mit Ausnahme der Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen).

Teilbereich A (Produktionsstätte):

Es wurde eine großzügige überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt. Neben der Sicherung der bestehenden Büro- und Produktionsgebäude steht eine angemessene Zuwachsfläche offen, die im Süden und Westen durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche eingegrenzt wird. Im Norden schließt der Außenbereich an, im Osten eine geplante Lagerfläche (Teilbereich B).

Der Bereich wurde als GE, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Notwendigkeit der Festsetzung eines Industriegebietes GI i. S. d. § 9 BauNVO, wie dies im vorangegangenen Planungskonzept vorgesehen war, wird in erster Linie aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für nicht zweckmäßig erachtet. Zum einen konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass von dem Betrieb keine störenden Betriebslärmeinwirkungen auf die umgebende Wohnbebauung ausgehen, zum anderen wird der städtebauliche Zweck der Festschreibung möglicher Lärmeinwirkungen auf die zulässigen Grenzwerte eines GE bewusst verfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde an der zulässigen Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet orientiert. Zur Berechnung der zulässigen Baumassenzahl als Obergrenze wurde von einer durchschnittlichen Höhe bauli-





cher Anlagen von ca. 10,00 m ausgegangen, um die Baumasse dem Außenbereich entsprechend angepasst darzustellen (Festsetzung der BMZ = 8,0).

Bauliche Anlagen sind sonst bis zu einer Höhe von 11,50 m zulässig, wobei technische Anlagenteile von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind (siehe textliche Festsetzungen). Es gilt eine abweichende Bauweise, die wie folgt bestimmt ist: Grenzbebauung ist zulässig, es sind Baukörperlängen über 50 Meter zulässig.

Teilbereiche B_i (Lagerflächen):

Mit den Kennbuchstaben B1 bis B3 sind die im Süden bzw. Westen befindlichen Lagerflächen erfasst. Die Bereiche wurden ebenfalls als GE, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Für den an den Teilbereich A (Produktionsstätte) anschließenden Teilbereich B1 sollen neben der Lagertätigkeit auch eingeschränkt bauliche Anlagen zulässig sein, jedoch wurde die Zulässigkeit derer deutlich restriktiv ausgelegt (ausgedrückt in der eingeschränkten Zulässigkeit zur Höhe baulicher Anlagen), um eine bauliche Abstufung nach Osten zur Ortslage aufzubauen. Eine Fernwirkung ist wegen der Ausrichtung zur Ortslage hin nicht zu befürchten.

Innerhalb der Teilbereiche B2 und B3, die den unmittelbaren Abschluss zum unbebauten Außenbereich hin darstellen, soll die Errichtung von Gebäuden aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich nicht zulässig sein. Das Maß der baulichen Nutzung ist dementsprechend einschränkend. Die Flächen werden für die Lagerung und Aushärtung der Betonfertigprodukte vorgehalten. Zum Schutz der Fertigprodukte vor Umwelteinflüssen, wie z. B. Niederschlag, Laub etc., sollen Überdachungen ohne Seitenwände zugelassen werden. Wie die Erfahrung zeigt, werden die Fertigprodukte vor allem im Herbst durch herabfallendes Laub und Befeuchtung fleckig und sind in der Folge nicht mehr vermarktbare. Um dennoch eine gewisse Transparenz und den Luftaustausch zu gewährleisten, soll auf Seitenwände verzichtet werden.

Die in der Nutzungsschablone für die Teilbereiche B2 und B3 bestimmte Obergrenze der Grundfläche GR stellt den als überbaubare Fläche festgesetzten Anteil an der Grundstücksfläche dar. Auf die Festsetzung einer GRZ wird an dieser Stelle verzichtet, nachdem weite Teile der betroffenen Grundstücksflächen durch Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden bzw. außerhalb des Plangelungsbereiches liegen. Die dort angegebenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung beziehen sich nur auf die zulässige Befestigung der Oberfläche.





Die weitere Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für offene Überdachungen wird für nicht erforderlich erachtet, das deren Zulässigkeit als Ausnahme textlich bestimmt wird und über die Maßgaben des § 17 der BauNVO sowie über die Festsetzung der maximalen baulichen Höhe ausreichend geregelt sind. Insofern wird als Obergrenze für bauliche Anlagen (hier: Offene Überdachungen ohne Seitenwände) eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt.

Nachdem im Zuge der naturschutzfachlichen Bestandsbewertung auf den „Fiktiven Bestand“ zurückgegriffen wird, ist als Ausgangsbewertung die Fläche der Teilbereiche B2 und B3 als intensiv bewirtschafteter Acker bzw. intensive Frischwiese (siehe Plan Nr. 1: Bestand / Fiktiver Bestand) zu werten. Die real in der Örtlichkeit vorhandene Nutzung „Lagerfläche“ hingegen ist in der Vergangenheit bereits durch Auffüllungen zustande gekommen, die im Nachgang durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erst ermöglicht werden (siehe hierzu auch die Übereinkunft im Zuge der erfolgten TöB-Termine).

Demzufolge wurden in den zeichnerischen Festsetzungen die Teilbereiche B1 bis B3 (= Lagerflächen) als „Flächen für Aufschüttungen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt, um abschließend die Genehmigungsfähigkeit der Lagerplätze herzustellen.

Flächenbilanz:

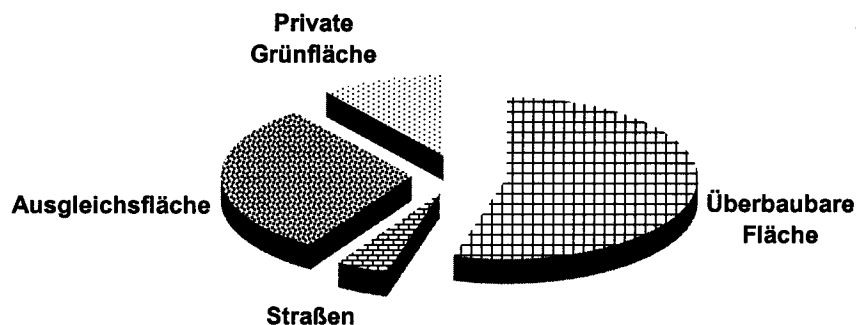
Nachfolgend werden die Flächenangaben nach Nutzungsarten aufgelistet. Die Auswahlpunkte orientieren sich dabei an den vorgegebenen Schlüsseln des Hessischen Statistischen Landesamtes für die „Flächenerhebung nach Art der geplanten Nutzung“. Die Ergebnisse können somit unmittelbar in den jährlichen Erhebungsbogen der Gemeinde einfließen.

FNP-Schl.	Nutzungsart	Einzel-fläche	Fläche gesamt
100	Bauflächen		19.324 m²
130	Gewerbliche Bauflächen Teil A	9.000 m²	
130	Gewerbliche Bauflächen Teil B1	2.526 m²	
130	Gewerbliche Bauflächen Teil B2	1.753 m²	
130	Gewerbliche Bauflächen Teil B3	6.045 m²	
310	Flächen für den Straßenverkehr		1.679 m²
	Wirtschaftsweg	1.679 m²	





900	Sonstige Flächen		10.817 m ²
910	Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	4.000 m ²	
910	Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB	6.817 m ²	
o. Nr.	Private Grünflächen		3.776 m ²
	Fläche Geltungsbereich		35.596 m ²



2.2 Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen der TöB zum Vorentwurf 1993

Nachfolgend wird planerisch Stellung genommen auf die erfolgte Behandlung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf in der Sitzung der Gemeindevertretung am **26.07.1993** (die Beschlussvorlage ist der Begründung als Anhang beigelegt). Sofern sich im Hinblick auf die erfolgte Beschlussfassung Änderungen in der hier vorliegenden Entwurfsplanung ergeben haben, werden diese begründet. Zu Stellungnahmen von TöB, die nachfolgend nicht aufgeführt sind, haben sich keine Änderungen ergeben, die vorgebrachten Anregungen sind in der vorliegenden Entwurfsplanung angemessen berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am **11.12.2001** die erforderliche Anpassung des Planinhaltes zur Kenntnis genommen und einen Beschluss hierüber gefasst (Beschluss der vorgelegten Planung als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung).





- **Amt für Landwirtschaft und Landentwicklung, Stellungnahme vom 19.07.1991:**
Eine Renaturierung der verrohrten Bachläufe ist nicht Inhalt der Planung. Im Zusammenhang mit dem eingeleiteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für die in Rede stehenden Gewässerverrohrungen wurde in Übereinstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Konsens darüber erzielt, dass die Verdolungen nicht zurückgebaut werden und statt dessen ein naturschutzfachlicher Ausgleich hierfür herbeigeführt wird (Verweis auf Ergebnisprotokolle und Kapitel 1.5.2). Die Verdolungen sind im B-Planentwurf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 festgesetzt.
- **HEAG, Stellungnahme vom 10.07.1991:**
Keine abweichende Stellungnahme, die vorgebrachten Anregungen sind in der vorliegenden Entwurfsplanung angemessen berücksichtigt. Eine Freileitung ist vor Ort inzwischen nicht mehr vorhanden.
- **Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Stellungnahme vom 10.07.1991:**

Natur- und Landschaftsschutz:
Das bestehende Biotopwertpunktdefizit kann nunmehr innerhalb der im Planenteil dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Eine Verfügung der Fläche wird vom Zustandsstörer (Betonwerk) nachgewiesen. Das förmliche Prozedere wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorgebrachten Anregungen sind damit berücksichtigt.

Städtebau-, Gestaltungs- und Bauordnungsrecht:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie ein räumlicher Bezug ist in der Planung verbindlich festgesetzt (Festsetzung von Höhenbezugspunkten). Auch die Bauweise und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt. Die vorgebrachten Anregungen sind damit berücksichtigt.

Wasserrecht:
Eine Renaturierung der verrohrten Bachläufe ist nicht Inhalt der Planung. Im Zusammenhang mit dem eingeleiteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für die in Rede stehenden Gewässerverrohrungen wurde in Übereinstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Konsens darüber erzielt, dass die Verdolungen nicht zurückgebaut werden und statt dessen ein naturschutzfachlicher Ausgleich hierfür herbeigeführt wird (Verweis Ergebnisprotokolle und Kapitel 1.5.2). Die Verdolungen sind im B-Planentwurf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 festgesetzt.
Die Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist planerisch behandelt und entsprechend textlich berücksichtigt.





Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende, öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde gesichert.

- **Kreis Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.11.1991:**
Das bestehende Biotopwertpunktdefizit kann nunmehr innerhalb der im Plan-
teil dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Eine Verfügung der
Fläche wird vom Zustandsstörer (Betonwerk) nachgewiesen. Das förmliche
Prozedere wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorge-
brachten Anregungen sind damit berücksichtigt.
- **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 05.09.1991:**
Das bestehende Biotopwertpunktdefizit kann nunmehr innerhalb der im Plan-
teil dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Eine Verfügung der
Fläche wird vom Zustandsstörer (Betonwerk) nachgewiesen. Das förmliche
Prozedere wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorge-
brachten Anregungen sind damit berücksichtigt.
- **Deutscher Bund für Vogelschutz, Stellungnahme vom 19.07.1991:**
Das bestehende Biotopwertpunktdefizit kann nunmehr innerhalb der im Plan-
teil dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Eine Verfügung der
Fläche wird vom Zustandsstörer (Betonwerk) nachgewiesen. Das förmliche
Prozedere wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorge-
brachten Anregungen sind damit berücksichtigt.
- **Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Stellungnahme vom 17.07.1991:**
Das bestehende Biotopwertpunktdefizit kann nunmehr innerhalb der im Plan-
teil dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Eine Verfügung der
Fläche wird vom Zustandsstörer (Betonwerk) nachgewiesen. Das förmliche
Prozedere wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorge-
brachten Anregungen sind damit berücksichtigt.
- **Botanische Vereinigg. f. Naturschutz Hessen, Stellungnahme vom 14.10.1991:**
Das bestehende Biotopwertpunktdefizit kann nunmehr innerhalb der im Plan-
teil dargestellten Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Eine Verfügung der
Fläche wird vom Zustandsstörer (Betonwerk) nachgewiesen. Das förmliche
Prozedere wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die vorge-
brachten Anregungen sind damit berücksichtigt.





3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse sollen nach heutigem Kenntnisstand unverändert beibehalten werden.

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich über die vorhandene Gemeindestraße „Alter Weg“ erschlossen.

Eine verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist unmittelbar vorhanden.

Das Plangebiet ist an den Verbandssammler in der Kreisstrasse angeschlossen, so dass die gesicherte Abwasserentsorgung als gegeben anzusehen ist.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Fürth erfolgt als reine Eigenversorgung über zehn eigene Brunnen und 16 Quellen. Da eine massive Fortentwicklung über den status quo hinaus und ein damit einhergehender Wassermehrverbrauch derzeit nicht absehbar ist, kann die Trinkwasserversorgung über den Bestand als gesichert angenommen werden.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Gewerbegebiet mit geringem Brandrisiko mind. 48 m³ pro Stunde, der in einem Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen muss. Das Brandrisiko ist aufgrund der geplanten Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen des Geltungsbereiches als durchweg gering einzustufen. Der bereitzustellende Wassermenge ist über das gemeindliche Versorgungsnetz sicherzustellen.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Heppenheim, den 14.11.2001.

ergänzt: 17.04.2002.

ergänzt: 07.05.2002.

angepasst: 18.11.2002

Gemeinde Fürth/Odenwald

- Der Gemeindevorstand -

Hauptstraße 19

64658 Fürth/Odenwald




Bürgermeister:

