



Gemeinde Fürth

„Westlich Werner-Krauß-Straße“
im Ortsteil Erlenbach

Begründung
Satzung



Bensheim, den 04.05.2004

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH

STADTPLANER

BERATENDER INGENIEUR

RODENSTEINSTRASSE 13 64625 BENSHEIM

FON 06251 - 78 00 90

0700 - INFRAPRO

FAX 06251 - 78 00 91

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.1 ERFORDERNIS DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	3
1.2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
1.3 GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	6
1.4 ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
1.5 UMGEBUNGSMERKMALE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSBEWERTUNG	7
2. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	8
3. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	9
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN	10
3.4 SONSTIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
4. ERSCHLIEßUNG	15
5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	15
6. BELANGE GRÜNORDNUNG	16
7. BELANGE IMMISSIONSSCHUTZ	17

Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen
- Grünordnungsplan – Bestand
- Grünordnungsplan – Entwicklung





1. Grundlagen des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Dem Entschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes ging zunächst die Planungsabsicht voraus, mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flur 2, Nr. 59/28 zu schaffen. Ausgelöst wurde die Notwendigkeit einer räumlich begrenzten Bauleitplanung durch ein konkretes Baubegehren innerhalb des benannten Grundstücks, zu dem der Eigentümer bereits im September 2000 beim Kreis Bergstraße als Baugenehmigungsbehörde eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht hatte. Ein positiver Bauvorbescheid konnte jedoch aufgrund der mangelnden bauleitplanerischen Genehmigungsgrundlage nicht erteilt werden. Als Versagensgrund wurde u. a. angeführt, dass das Grundstück außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liege und somit als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sei, wobei eine Privilegierung i. S. des § 35 Abs. 1 nicht gegeben wäre.

Es wurde zugleich angeregt, zunächst eine geeignete bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu schaffen und dabei folgende Sachverhalte in die weiteren Überlegungen mit einzubeziehen bzw. einer Klärung zuzuführen:

- Lage der Grundstücksentwässerung: über welche Trasse erfolgt der Anschluss an die bestehenden Abwasserentsorgungseinrichtungen (öffentlich - rechtliche Sicherung der Erschließung);
- Verlängerung bzw. Verbreiterung des bestehenden Weges (Parzelle Nr. 59/29 teilweise) zum Zwecke der öffentlichen Verkehrserschließung;
- Klärung des Planungsinstrumentariums.

Die bis dato offenen Fragen wurden am 01.06.2001 im Rahmen eines Erörterungstermins im Rathaus unter Beteiligung des Kreises Bergstraße und der Verwaltung behandelt. In diesem Zusammenhang wurde zunächst empfohlen, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch das Grundstück Nr. 59/30 mit in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

Darüber hinaus war zu diesem Zeitpunkt noch zu klären, inwieweit der beabsichtigte Planbereich aus dem Geltungsbereich der novellierten Landschaftsschutzverordnung „Bergstraße - Odenwald“ (LSG) ausgegrenzt wird. Ein entsprechendes Ausgrenzungsbegehren seitens der Gemeinde wurde durch den Beschluss des Gemeindevorstandes an den Ordnungsgeber herangetragen.

Der nunmehr durch Erlangung der Rechtskraft der Landschaftsschutzverordnung





unabänderlich gewordene Grenzverlauf des LSG bezieht die Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereiches nicht mit ein, so dass hier eine wesentliche Voraussetzung für die Durchführung der Planungsabsicht gegeben ist.

Zur Klärung der Erschließungssituation (verkehrliche und technische Erschließung) der zunächst geplanten Baugrundstücke Nr. 59/28 und 59/30 war vorgesehen, den in öffentlichem Eigentum befindlichen Gemeindeweg als Erschließungsanlage (Stichstraße mit einem am Ende neu herzustellenden Wendehammer) auszubauen. Eine Verbreiterung des Zufahrtsweges konnte aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht vorgesehen werden, da von Seiten der betroffenen Nachbarn der erforderlichen Grundstücksabtretung zum Zwecke der Herstellung der Erschließungsanlage nicht zugestimmt wurde.

Damit waren zunächst die Vorgaben, die u. a. von Seiten des Kreises Bergstraße angeführt wurden, im Grundsatz behandelt und einem einvernehmlichen Lösungsansatz zugeführt. Bezüglich der Wahl des Planungsinstrumentariums wurde mit dem Fachgebiet Bauleitplanung beim Kreis Bergstraße Konsens darüber erzielt, dass eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB das geeignete Planungsinstrument für diesen Bereich darstellen kann, wenn ergänzend der gegebenen städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Situation entsprechende Nutzungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Noch vor Aufnahme des formellen Aufstellungsverfahrens für eine Satzung hat dann auch die Eigentümerin der südlich an die Parzelle Nr. 59/28 anschließenden Grundstücke Nr. 56/4 und 56/5 ihr Interesse bekundet, an einer wohnbaulichen Umnutzung zum Eigenbedarf teilzunehmen. Für die städtebauliche Planung hat sich daraus die Möglichkeit eröffnet, den Siedlungsrand nicht kleinteilig isoliert um zwei Baugrundstücke aufzubrechen, sondern in einem zusammenhängenden Gesamtkonzept neu zu ordnen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abschließend harmonisch abzurunden.

Vorteilhaft ist die Erweiterung des Plangeltungsbereiches vor allem auch hinsichtlich der Grundstücksentwässerung der Oberlieger-Grundstücke (59/28 u. 59/30). Die künftige Leitungsführung muss nicht, wie eingangs angedacht, über den schmalen Zufahrtsweg in die Werner-Krauß-Straße geführt werden, sondern kann südwestlich im Bereich der bestehenden Stich- und künftigen Erschließungsstraße „Im Eichels“ angeschlossen werden.





Zudem kann durch eine Verlängerung der derzeit stumpf endenden Stichstraße „Im Eichels“ ein richtliniengemäßer Wendehammer vorgesehen werden, der die unbefriedigende verkehrliche Situation für die Zukunft erheblich verbessern wird.

Hinsichtlich des anzuwendenden Planungsinstrumentariums wurde aufgrund der vorgesehenen Ergänzung des Plangeltungsbereiches von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.05.2002 beschlossen, nunmehr einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes soll sein, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte, nachhaltige Siedlungsarrondierung im Bereich westlich der Werner-Krauß-Straße zum Zwecke einer wohnbaulichen Nutzung im Sinne einer angemessenen Eigenentwicklung zu schaffen, einhergehend mit der damit verbundenen Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Bei dem geplanten Geltungsbereich handelt es sich gegenwärtig um Außenbereichsflächen in Ortsrandlage.

Die vorliegende Planung besteht aus einem Planteil im Maßstab 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung.

1.2 Aufstellungsverfahren

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt.

27.05.2002: Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ortsrandarrondierung im Bereich westlich der Werner-Krauß-Straße im Ortsteil Erlenbach.

27.05.2002: Beschluss nach § 3 Abs. 1 BauGB über die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB an der Planung.

03./04.03.2003: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse.

27.02.2003: Information der betroffenen Grundstückseigentümer sowie Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) von der gemeindlichen Planungsabsicht durch Schreiben der Gemeinde und Hinweis zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung.





- 04.04.2003:** Frist zur Abgabe einer Stellungnahme durch die beteiligten Grundstückseigentümer und TöB.
- 04.03.2003 bis einschließlich 04.04.2003:** Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB.
- 15.07.2003:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB über die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- 20.02.2004:** Ortsübliche Bekanntgabe der o.g. Beschlüsse
- 20.02.2004:** Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Entwurfsplanung i.S.d. § 4 Abs. 2 BauGB und Hinweis zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 31.03.2004.
- 01.03.2004 bis einschließlich 31.03.2004:** Förmliche öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 03.05.2004:** Behandlung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der förmlichen öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss.
- 02.04.2013:** Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Ortsteiles Erlenbach, deutlich exponiert vom sonst zusammenhängenden, alten Ortskern. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bergtierpark, der ausgehend von der Ortsmitte, über die Werner-Krauß-Straße zu erreichen ist. Die Topografie ist in diesem Abschnitt deutlich bewegt, das Gelände fällt von Norden nach Süden und Osten teils steil ab. Abrupte Geländeversprünge und Hangkanten charakterisieren die Flur, die durch Wiesen mit eingestreutem, teils dichtem Gehölzbewuchs bestanden ist.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich ein Steinbruch.

Der Geltungsbereich ist in zwei Teilgeltungsbereiche unterteilt:

Teilgeltungsbereich 1: umfasst eine Fläche von ca. 5.900 m² und beinhaltet die





Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Erlenbach, Flur 2, Nr. 55/13, 55/26, 55/29, 56/4, 56/5, 59/28, 59/29 (teilweise), 59/30 (teilweise) sowie 118/49.

Teilgeltungsbereich 2: umfasst eine Fläche von ca. 2.674 m² und betrifft das Flurstück in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 465 (Ausgleichsfläche).

1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 ordnet das Gebiet der „Gelbfläche“ zu, also dem Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege. Die Darstellung wird überlagert durch die eines Bereiches für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Innerhalb dieser Ausweisung sind keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich nach Abschluss des Novellierungsverfahrens und Erlangung der Rechtskraft der Verordnung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

1.5 Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandsbewertung

Die vorhandene Ortsbebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangeltungsbereiches konzentriert sich im Wesentlichen auf eine einzeilige Bebauung entlang der Werner-Krauß-Straße, an deren Ende sich der Bergtierpark befindet. Lediglich durch die Straße „Im Eichels“, die im unteren, dem Ortsmittelpunkt zugewandten Teil nach Westen von der Werner-Krauß-Straße abzweigt, geht die Bebauung in die Fläche und weicht von der linienhaften Entwicklung ab. Infolge der geplanten Bebauung wird ein Band um die vorhandene Bebauung im Westen geschlossen, das an die bereits begonnene flächige Entwicklung entlang der Straße „Im Eichels“ bis in Höhe des leicht exponierten Anwesens Nr. 22 in der Werner-Krauß-Straße anknüpft.





Strukturell weist der Bebauungsbestand zumeist zweigeschossige Gebäude auf, die bergseits ein- bis zweigeschossig, talseits bis zu dreigeschossig auftreten. Garagen sind entweder in den Baukörper im Bereich des Kellergeschosses integriert, oder seitlich an die Gebäude angebaut.



Es sind nahezu ausschließlich freistehende Haustypen vorhanden, wobei je nach Gebäudegröße zwei bis drei Wohneinheiten vorherrschend sind. Unter Ausnutzung der hängigen Topografie wird das Keller-

geschoss als Einliegerwohnung (Eigenbedarf oder Fremdnutzung) genutzt, die Dachgeschosse sind zu Wohnzwecken ausgebaut.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist festzustellen, dass



im Plangebiet zum einen bereits anthropogen verursachte Vorbelastungen durch bauliche Anlagen und (landwirtschaftliche oder sonstige) Nutzungen vorhanden sind, so dass in diesen Teilen durch den Eingriff kein intakter Landschaftsraum betroffen ist. Andere Flächen hingegen sind unberührt und bislang durch wenige Nutzungen freigehalten, daher entsprechend

gewichtiger aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Eine dezidierte landschaftspflegerische Beurteilung der Planung ist der im Anhang beigefügten Ausarbeitung zum Grünordnungsplan vorbehalten.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient neben der Ausweisung von Wohnbauflächen auch der Bestimmung einer abschließenden Siedlungstätigkeit im Bereich der Werner-Krauß-Straße. Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan und dessen Umsetzung wird eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich künftig nicht mehr möglich sein, da nicht zuletzt die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ hier klare Vorgaben und Restriktionen erteilen.





3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **qualifizierter Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Für künftige Bauvorhaben hat dies zur Folge, dass zunächst die Wahlmöglichkeit im Sinne des § 78 Abs. 10 der Hessischen Bauordnung (HBO) im Grundsatz anzuwenden ist und die **materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung** nach § 56 Abs. 2 HBO vorliegen. Für alle Bauvorhaben liegt insoweit eine **Baugenehmigungspflicht** nach den §§ 57, 58 HBO nicht vor (als Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes).

Aufgrund der unterschiedlichen topografischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches wird dieser in Teilgeltungsbereiche unterteilt. Einziges Unterscheidungsmerkmal ist die an die Topografie angepasste Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, welche durch Festsetzung der Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) als Obergrenze bestimmt wird. Alle übrigen Planfestsetzungen, wie z. B. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, sind über die Teilbereiche hinweggehend einheitlich gehalten.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“, WA, nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO zulässige Ausnahmen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

Für die Bauweise wird bestimmt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Andere Bauweisen stehen in einem Widerspruch zur bereits im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Bebauungsstruktur.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur baulichen Nutzung der Grundstücke wurden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt, diese sind durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR) als der Anteil des Baugrundstückes, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Als einheitliches Maß über alle Teilgeltungsbereiche wird eine zulässige GR als Obergrenze von 250 m² je Grundstück festgesetzt. Auf die ergänzende Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche als Obergrenze wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die übrigen Festsetzungen (siehe hierzu auch Bestimmungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen)





ausreichend bestimmt ist.

Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt, um neben der Beschränkung der flächigen baulichen Entwicklung als Maß der baulichen Nutzung auch restriktiv auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude und deren Maßstäblichkeit (Fernwirkung) einzuwirken.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird explizit über die Festsetzung der zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird teilbereichsspezifisch und in Abhängigkeit vom anstehenden Gelände festgesetzt.

Mit der Firsthöhe (FH) wird der höchste Punkt der Oberkante der Dacheindeckung bestimmt, die zulässige Traufwandhöhe (TWH) bestimmt das Maß zwischen Bezugspunkt und Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. In Verbindung mit den Maßgaben der HBO zur Vollgeschossregelung ist die absolute Obergrenze für die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen genau definiert (daher auch Verzicht auf Festsetzung einer Geschossfläche als Obergrenze möglich).

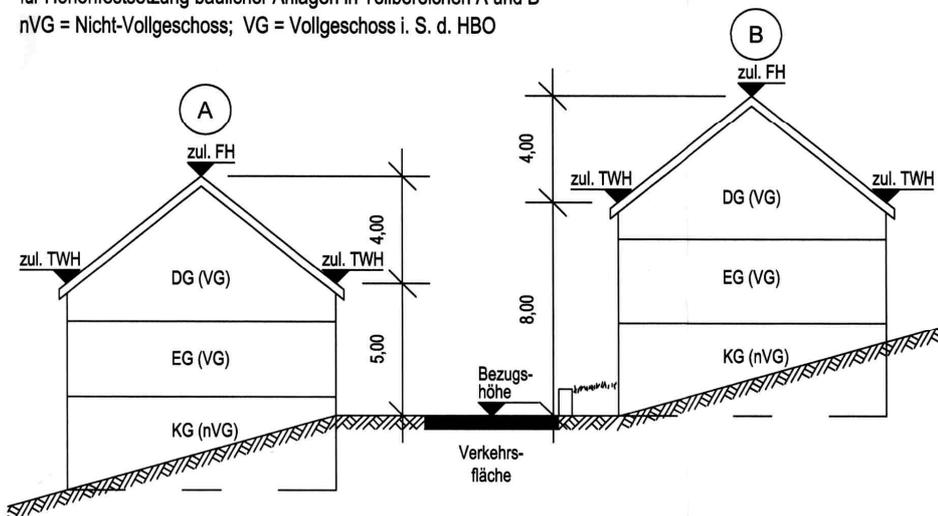
Teilbereich A und B: Wie der unten stehende Systemschnitt jedoch deutlich macht, ist die Ausnutzung von zwei Vollgeschossen aufgrund der restriktiven Festsetzungen nur dann möglich, wenn das obere Vollgeschoss bereits innerhalb der Dachschrägen liegt (oder alternativ das Kellergeschoss die Vollgeschosskriterien der HBO bereits erfüllt - in diesem Fall wäre dann das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss zulässig).



**Teilbereich A****Teilbereich B****SYSTEMSCHNITT**

Mst. 1 : 200

für Höhenfestsetzung baulicher Anlagen in Teilbereichen A und B
 nVG = Nicht-Vollgeschoss; VG = Vollgeschoss i. S. d. HBO

**Erläuterung: nVG = Nicht-Vollgeschoss, VG = Vollgeschoss im Sinne der HBO**

Der Systemschnitt gibt nicht explizit die reale Geländestruktur wieder, sondern versinnbildlicht die Definition der Festsetzungen zur zulässigen TWH und FH (hier in den Teilbereichen A und B - hier sind die Angaben zur TWH / FH auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche bezogen).

Teilbereich C: Da hier ein Bezug auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche aufgrund der stark heterogenen Topografie keine ausreichende Genauigkeit zulässt, wird die zulässige TWH / FH auf das anstehende Gelände bezogen.

3.4 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur verkehrlichen und technischen Erschließung der geplanten Bauflächen wird im Süden des Geltungsbereiches die bestehende Stichstraße „Im Eichels“ in den bislang unbeplanten Bereich hinein verlängert. Am Ende der verlängerten Stichstraße wird richtliniengemäß eine Wendemöglichkeit geschaffen. Sowohl die bereits ausgebaute Straßenfläche als auch die geplante Erweiterung werden als im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Die Erschließung des nördlichen Geltungsbereiches (Grundstücke 59/28 und 59/30) erfolgt über den -bislang unbefestigten- landwirtschaftlichen Gemeindeweg (im Liegenschaftskataster mit „Weg“ bezeichnet). Dieser wird als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, hier: Anliegerstraße / Wohnweg festgesetzt.

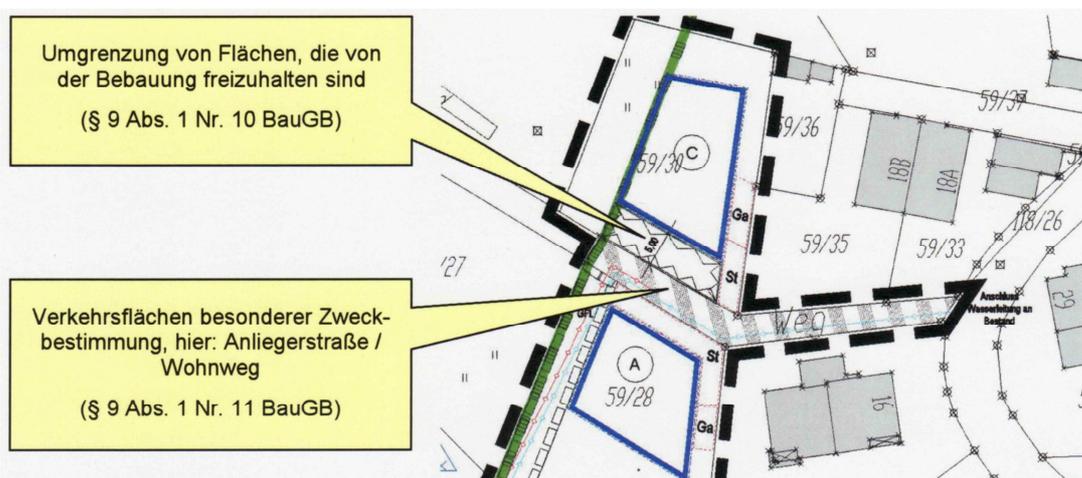
Die Festsetzung soll signalisieren, dass der Weg bezüglich des Ausbaustandards nur eine untergeordnete Funktion ausübt und überwiegend nur durch die Anlieger genutzt wird. Um dennoch eine Wendemöglichkeit am stumpfen Ende des Weges zu sichern, wird die Vorgartenfläche des Grundstückes Nr. 59/30 mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wie folgt belegt:

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten sind:

Innerhalb der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen jeder Art, auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen, grundsätzlich unzulässig.

Unzulässig sind auch Einfriedungen jeder Art. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Oberflächenbefestigungen.

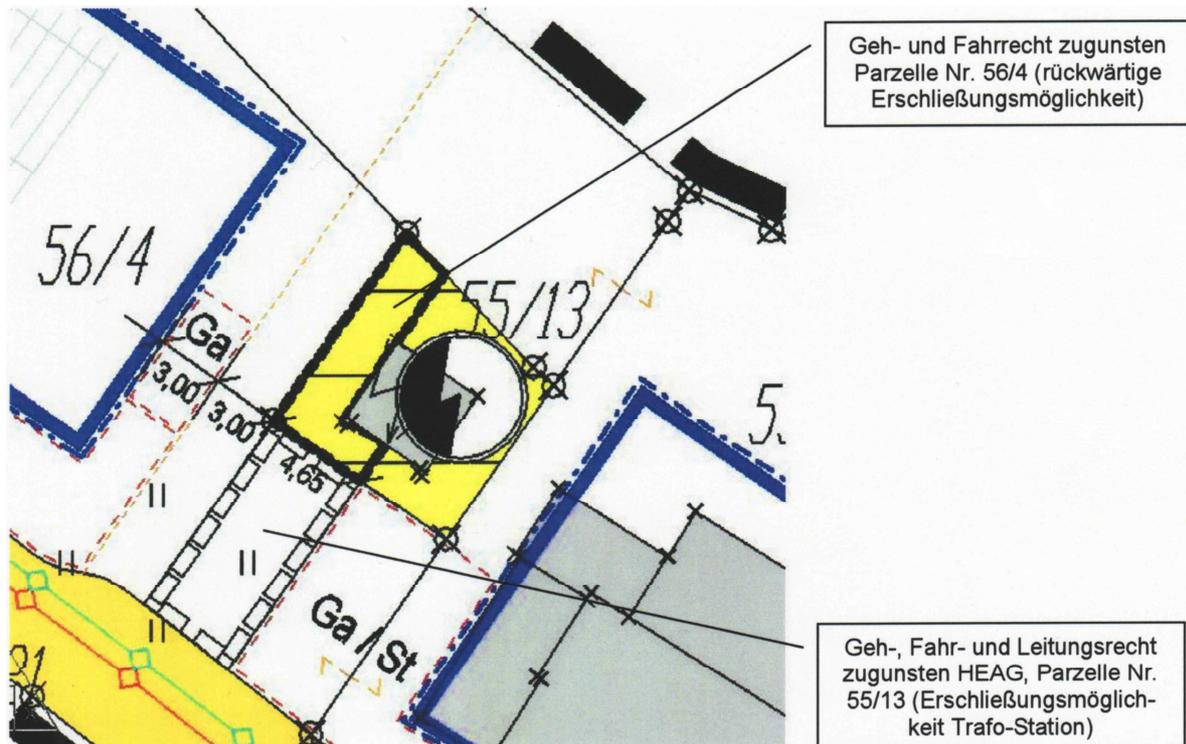
Innerhalb der Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zum Zwecke der freien Begeh- und Befahrbarkeit einzuräumen und als Dienstbarkeit zu dulden. Die ungehinderte Andienbarkeit ist dazu zu jeder Zeit und für jedermann sicher zu stellen. Ein Anspruch auf jegliche Entschädigung oder einen sonstigen Ausgleich besteht nicht.



Eine Wendemöglichkeit, z. B. für Notfälle, ist damit gegeben.

Neben der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen werden ausdrücklich auch die Bereiche für Stellplätze und Garagen bestimmt. Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür vorgesehenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig. Mit der Bestimmung von Stellplatzflächen soll verhindert werden, dass in erster Linie der gesamte Vorgarten- und / oder die Gebäude umgebende Freibereich für Abstellzwecke in Anspruch genommen wird bzw. unverhältnismäßige Hofflächen zur Erschließung rückwärtiger Stellplatz- und Garagenstandorte entstehen.

Zur Sicherung der technischen Erschließung der Baugrundstücke wurden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ zugunsten der Versorgungsträger bestimmt. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass innerhalb der Baugrundstücke Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen zu dulden sind und den Versorgungsunternehmen entsprechend ein Leitungsrecht einzuräumen ist. Die Bestimmung eines Leitungsrechtes erfolgt insoweit vorsorglich, um eine Entwässerung des Plangebietes im Freispiegelgefälle möglich zu machen.



Inmitten des Plangebietes (Parzelle Nr. 55/13) befindet sich eine Transformatorenstation der Hessischen Elektrizitäts-AG (HEAG). Das Grundstück ist derzeit weder über Grunddienstbarkeiten und dergl. noch über Wege an das öffentliche Verkehrswegenetz angebunden. Das heißt, eine öffentlich - rechtliche Erschließung des Grundstückes ist nicht gegeben.



Um diesen Missstand künftig aufzulösen, wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der HEAG innerhalb der Parzelle Nr. 56/4 eingetragen. Damit die in Rede stehende Zufahrt von den Grundstückseigentümern noch adäquat genutzt werden kann, wurde im Gegenzug innerhalb des Transformatorengrundstückes ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer eingetragen. Da das HEAG-Grundstück nicht umzäunt ist, kann so ein Zugang in den hinteren Grundstücksbereich der Parzelle Nr. 56/4 ermöglicht werden.

Hinsichtlich der Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen wurde textlich bestimmt, dass deren Leitungsführung dem technischen Stand entsprechend ausschließlich unterirdisch zu erfolgen hat. Die Gemeinde stellt im Rahmen ihrer dazu entsprechend bestehenden Verpflichtungen grundsätzlich die Bereiche der öffentlichen Erschließungsanlagen für eine zeitgemäße und dem technischen Standard entsprechende unterirdische Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen und zur Versorgung der Anliegergrundstücke mit elektrischer Energie zur Verfügung. Dabei ist durch eine rechtzeitig vorher stattfindende Information der Versorgungsträger über bevorstehende gemeindliche Erschließungsmaßnahmen ein Höchstmaß an Koordinationsmöglichkeit und Wirtschaftlichkeit für alle Versorgungsunternehmen gegeben. Eine ggf. durch die Versorgungsträger aus wirtschaftlichen Erwägungen beabsichtigte oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist hingegen wegen entgegenstehender überwiegender städtebaulicher Belange im Plangebiet auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zu untersagen. Eine oberirdische Leitungsverlegung würde zu einer unzumutbaren Einschränkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich des Straßenraumes führen. In diesem Zusammenhang ist auf die Bepflanzung des Straßenkörpers mit Bäumen hinzuweisen, die in jedem Fall durch das Vorhandensein von Freileitungen erschwert oder gar verhindert würde, denn schließlich müsste der Luftraum für die Freileitungen frei gehalten werden. Darüber hinaus stellen die Masten für die Freileitungen schließlich auch Hindernisse dar, die den Gestaltungsspielraum im Straßenbereich einschränken, wenn man etwa an die Anlegung von Radwegen oder Parkstreifen denkt. Auch obliegt es der Gemeinde als Planungsträgerin dafür Sorge zu tragen, dass keine zusätzlichen - vermeidbaren- Gefahren im Straßenraum entstehen. Die für die oberirdische Verlegung der Leitungen erforderlichen Masten sind solche Gefahrenpunkte und müssen bei Verkehrsunfällen als zusätzliches Risiko betrachtet werden.

Die vorstehenden Gesichtspunkte waren deshalb sicherlich auch mit ein Grund dafür, dass vor einigen Jahrzehnten die Freileitungen und damit die Kabelmasten beseitigt und einer unterirdischen Verlegung der Leitungen der Vorzug gegeben wurde.





Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange wurden überdies Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Eine detaillierte Erläuterung der Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt im beigefügten Grünordnungsplan.

4. Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet gut an die überregionalen Verkehrswege angebunden; die Werner-Krauß-Straße mündet auf kurzem Weg in die Kreisstraße 53.

Die innere Erschließung erfolgt durch den Ausbau der Straße „Im Eichels“ sowie den im Norden befindlichen Landwirtschaftsweg. In diesem Zusammenhang konnte bereits erreicht werden, dass durch einen Grundstückstausch das Grundstück Nr. 55/26 in das Eigentum der Eigentümerin der Parzellen Nr. 56/4 bzw. 56/5 übergeht und zum Ausgleich den erstgenannten Eigentümern eine gleichwertige Fläche unmittelbar im Westen angrenzend an das Grundstück 55/29 zugeteilt wird. Der Grundstückstausch ist bereits notariell vollzogen. Der Vorteil dieser Regelung liegt darin, dass nunmehr die geplante Verlängerung der Straße „Im Eichels“ geradlinig entlang der Geltungsbereichsgrenze erfolgen kann. Im anderen Fall hätte mangels Eigentumszugriff eine „Umfahrung“ des Grundstückes 55/26 geplant werden müssen, was aus erschließungstechnischen Gründen eindeutig nachteilig gewesen wäre.

Technisch ist das Gebiet über den Bestand bereits erschlossen. Ein Anschluss der geplanten Baugrundstücke durch eine bedarfsorientierte Erweiterung des Leitungsbestandes ist jederzeit möglich.

Die für eine gesicherte Abwasserentsorgung bzw. Wasserversorgung erforderlichen Erschließungsanlagen (vorwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches) befinden sich zum einen in der Straße „Im Eichels“ bzw. in der Werner-Krauß-Straße.

5. Bodenordnende Maßnahmen

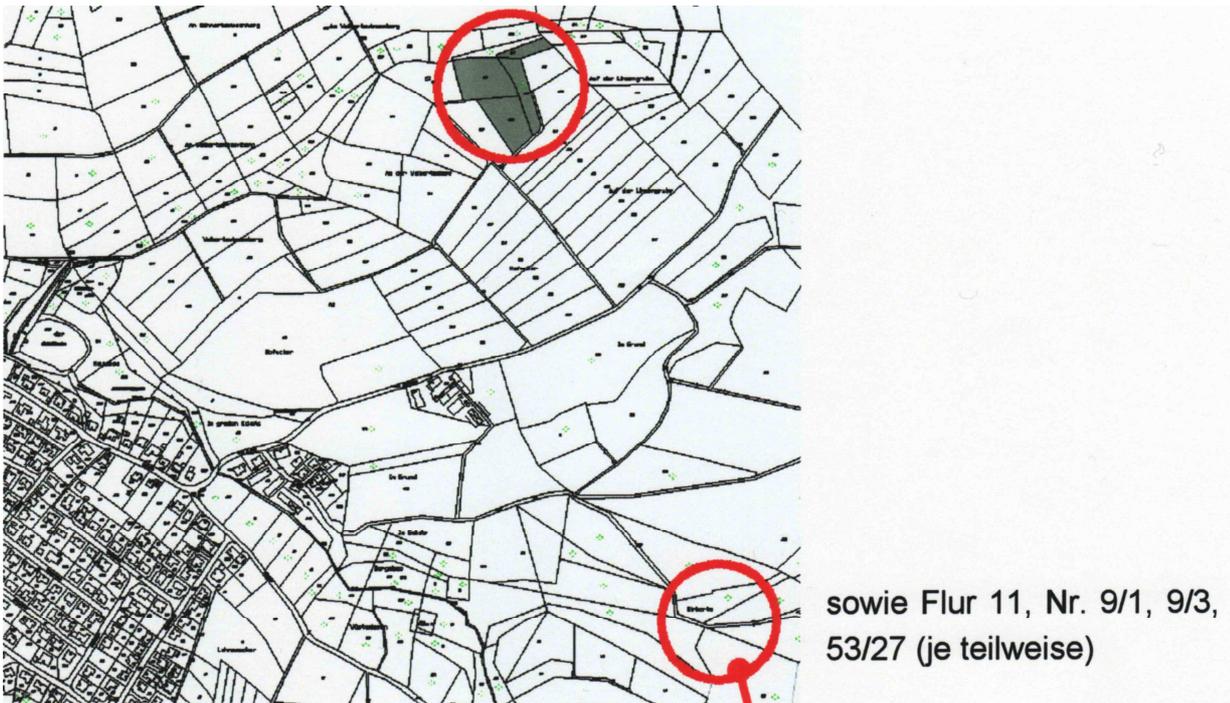
Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Im Falle von Grundstücksneubildungen sind diese auf privatrechtlicher Basis jederzeit möglich.



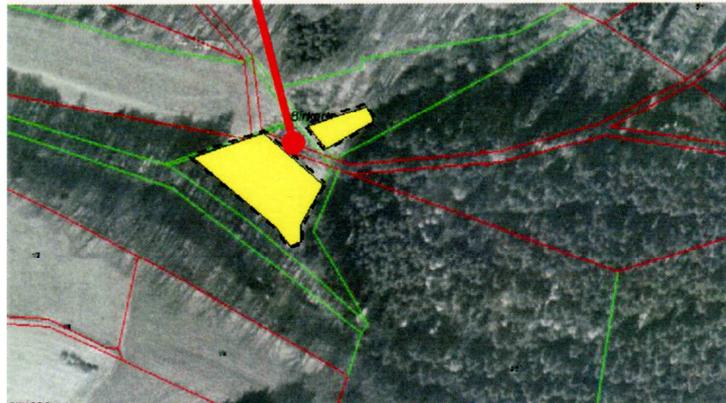
6. Belange Grünordnung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des mit der Planung einhergehenden Eingriffes in Natur und Landschaft wird wie folgt erbracht - hierbei sind nähere Einzelheiten dem in der Anlage beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen:

- a) Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 465;
- b) Flurstücke der Gemarkung Rimbach, Flur 11, Nr. 31/7, 31/9, 31/10 (je teilweise)



Das unter a) benannte (Ausgleichs-)grundstück wird als externer Teilgeltungsbereich in den Bebauungsplan einbezogen, die Maßgaben durch Planfestsetzung entsprechend bauplanungsrechtlich gesichert.



Die verbindliche Umsetzbarkeit der festgelegten (Ausgleichs-)maßnahmen innerhalb der unter b) benannten Grundstücke in der Gemarkung Rimbach wird der Behörde entsprechend durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Fürth und dem Grundstückseigentümer nachgewiesen. Die Vorgehensweise konnte vorab mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde intern abgestimmt werden, eine diesbezügliche Vertragsgestaltung und -



ausfertigung erfolgt parallel zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Verbindlichkeit des städtebaulichen Vertrages vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes herzustellen.

Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind dem beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Belange von Natur und Landschaft sind somit angemessen in der Planung berücksichtigt, die naturschutzrechtliche Kompensation ist nachgewiesen.

7. Belange Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ergeht folgender Hinweis: Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsgebiet eines Steinbruches. Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zum nahe gelegenen Steinbruch sind jedoch nicht zu erwarten. Die Unbedenklichkeit lässt sich letztlich daraus ableiten, dass im östlichen, dem Plangebiet zugewandten Teil des Steinbruchbereiches kein Abbau mehr erfolgt und dort bereits die Rekultivierungsmaßnahmen (Verfüllung) eingeleitet sind und im übrigen die Abbautätigkeiten inzwischen auf einer tieferen Sohle stattfinden, als dies zum Zeitpunkt der Bestimmung des Sicherheitsabstandsmaßes von 300 m der Fall war. Der erforderliche Sicherheitsabstand des Plangeltungsbereiches zum Abbaubereich des Steinbruches wird daher bereits jetzt eingehalten. Darüber hinaus ist ohne hin mit einer vollständigen Einstellung der Abbautätigkeit innerhalb der nächsten Jahre zu rechnen, so dass von einer Beeinträchtigung für das Plangebiet auf Dauer nicht auszugehen ist.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Heppenheim, den 19.02.2003.

Inhaltlich ergänzt: 16.02.2004 (Entwurf)

Inhaltlich ergänzt: 04.05.2004 (Satzung)



**Gemeinde Fürth i. O.
Ortsteil Erlenbach**

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
,Westlich Werner-Krauß-Straße‘**

Begründung zum Entwurf

bearbeitet von: **Henry Riechmann**
Dipl.-Biologe
Rheindammstraße 58a,
68163 Mannheim

Stand: 16. Februar 2004

1. EINLEITUNG.....	3
1.1 ANLAß ZUR AUFSTELLUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANS ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	3
1.2 LAGE.....	3
1.3 FLÄCHENNUTZUNGEN.....	3
1.4 PLANERISCHE VORGABEN.....	3
2. BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG.....	4
2.1 ABIOTISCHE GRUNDLAGEN UND DARAUF BERUHENDE LANDSCHAFTSPOTENTIALE.....	4
<i>Naturräumliche Gliederung</i>	4
<i>Geologie und Boden</i>	4
<i>Fließgewässer</i>	4
<i>Grundwasser</i>	4
<i>Klima</i>	5
2.2 LANDSCHAFTSBILD.....	5
2.3 ARTEN UND BIOTOPE (VERGL. BESTANDSPPLAN).....	5
2.3.1 <i>Biotoptypen, Beschreibung der einzelnen Flächen</i>	5
2.3.2 <i>Biotoptypen, zusammenfassende Bewertung</i>	7
2.4 FLÄCHENSCHUTZ.....	7
2.5 ZUSAMMENFASSENDER BESTANDSBEWERTUNG.....	7
3. PLANUNG.....	8
3.1 GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
3.2 EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	8
3.2.1 <i>Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe (Teilgeltungsbereich 1)</i>	8
3.2.2 <i>Zusammenfassung der Maßnahmen zur Minimierung / zum Ausgleich der Eingriffe (Teilgeltungsbereich 1)</i>	10
3.2.3 <i>Ersatzmaßnahmen (Teilgeltungsbereich 2 und ext. Ausgleichsflächen)</i>	11
3.3 EINGRIFFS- AUSGLEICHS - BILANZ.....	14
4. ZUSAMMENFASSUNG.....	15
5. QUELLENVERZEICHNIS.....	16
Anhang:	
Eingriffs- Ausgleichsbilanz.....	18

1. Einleitung

1.1 Anlaß zur Aufstellung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kommt die Gemeinde privaten Bauvorstellungen im Norden des Ortsteiles Erlenbach nach. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere Baugrundstücke im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung geschaffen werden.

Da sich der Geltungsbereich an einer aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Stelle befindet (Übergang zum Landschaftsschutzgebiet, Hanglage, Auennähe), ist eine grünplanerische Bewertung des Gebietes zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines ökologisch orientierten Baukonzeptes notwendig.

1.2 Lage

Das ca. 5900 qm große Plangebiet liegt im Norden des Fürther Ortsteils Erlenbach in Ortsrandlage westlich der Erschließungsstraße ‚Werner-Kraus-Straße‘

Die fünf geplanten Baufenster schließen direkt an vorhandene Bebauung an. Die Topographie ist hier sehr bewegt.

1.3 Flächennutzungen

Die Flächen bestehen aus einer extensiv genutzten Frischwiese mit aufstehender Versorgungseinrichtung (Transformatorstation), einem eingezäunten Obstgarten und einem als Schafweide genutzten Gartenbereich. Im Südosten des Geltungsbereichs ist bereits Wohnbebauung vorhanden; ein geplantes Baufenster liegt im Bereich bereits existierender Wohnbebauung.

1.4 Planerische Vorgaben

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist die Fläche als ‚Bereich für die Landschaftsnutzung und -pflege‘ aus. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt den Bestand als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dar.

Nach Abschluss des Novellierungsverfahrens zur Landschaftsschutzgebietsverordnung im Frühsommer 2002 liegt die Fläche außerhalb des LSG „Bergstraße-Odenwald“. Am Nordwestrand des Plangebietes wird die Grenze des LSG leicht tangiert.

Mit Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich aufgrund der Grenzen des LSG abgeschlossen.

2. Bestandserhebung und Bewertung

2.1 *Abiotische Grundlagen und darauf beruhende Landschaftspotentiale*

Naturräumliche Gliederung

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, am südwestlichen Rand der Untereinheit 145.5 Krehberg-Odenwald (Übergang zu 145.3 Weschnitztal) (KLAUSING 1974). Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz begleitet wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor.

Geologie und Boden

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

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) findet man im Planungsraum die Bodenformengesellschaft (312) lößlehmarne Braunerde über sauren Plutoniten. Die Bodenformengesellschaft ist im Naturraum häufig und besitzt ein geringes Nitratrückhaltevermögen. Sie zeichnet sich durch ein mittleres Ertragspotential aus.

Lokal sind die nördlichen stärker südexponierten Bereiche des Plangebietes offensichtlich flachgründiger als die Frischwiese im Süden (Fläche 3, s. Bestandsplan). Dies ist der Bodenkarte nicht zu entnehmen, läßt sich jedoch aus der Vegetation ableiten.

Fließgewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Ein Quellbach des Linnenbaches verläuft 10 - 20 m südwestlich, die Aue des Baches setzt sich durch einen Geländeversprung (Böschung mit Gehölzen, Böschungshöhe 2 - 5 m) deutlich vom Plangebiet ab.

Grundwasser

Die Grundwasserergiebigkeit ist nach der Standortkarte (Hydrogeologische Karte, 1981) im kristallinen Odenwald sehr gering, nur in den Tälern (Weschnitz) etwas höher (=gering).

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Die Thematische Bodenkarte ‚Nitratrückhaltevermögen‘ legt zur Beurteilung des Rückhaltevermögens (sehr gering bis sehr hoch) die nutzbare Feldkapazität und Mächtigkeit zu Grunde. Bei einem geringen Nitratrückhaltevermögen (s.o.) muß von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

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. 900 mm.

Geländeklima

Die Grünflächen des Planungsbereichs sind kaltluftproduzierende Flächen. Die angrenzende Bachaue ist eine Leitbahn für abfließende Kalt- und Frischluft, die aber durch das oberhalb und abseits liegende Plangebiet nur randlich berührt wird.

2.2 Landschaftsbild

Die bestehenden und geplanten Wohnhäuser westlich der Werner-Kraus-Straße liegen in südexponierter Hanglage. Im Norden schließt sich der weitgehend bewaldete Tierpark Erlenbach an. Ca. 200 m westlich befindet sich das weithin auffallende Steinbruchgelände. Das Planungsgebiet dagegen ist trotz der Hanglage von der unterhalb verlaufenden Steinbruchstraße (K53) und auch vom Ortsteil Erlenbach aus kaum zu sehen: Vorgelagerte Siedlungsteile, Gehölze und das Geländere relief um das nahe Bachtal verhindern einen direkten Einblick. Auf größere Distanz, auf die das nahe Steinbruchgelände eine sehr große Fernwirksamkeit entwickelt, fällt das durch Gehölze eingebundene Plangebiet nicht auf.

2.3 Arten und Biotope (Vergl. Bestandsplan)

2.3.1 Biotoptypen, Beschreibung der einzelnen Flächen

(Begehung: 17.05.2002)

Das Planungsgebiet ‚Westlich der Werner-Kraus-Straße‘ wird über zwei asphaltierte Stichstraßen erreicht. Es besteht weitgehend aus Grünland und Gartenflächen.

Die Flächen im einzelnen:

1. Schafweide, intensiv aber nicht artenarm (06.200(+)) / 21 + 4 = 25 WP

(Flstk 59/30)

Intensiv beweidete aber relativ magere Grünfläche mit zwei kleinen Obsthälbstämmen im Osten (Apfel, Birne), hier schließt sich auch ein größerer Nutzgarten an.

Aufgrund der Exposition (Fläche leicht nach Süden geneigt) und der Flachgründigkeit nicht artenarm mit *Hypochaeris radicata*, *Festuca rubra* agg., *Hieracium pilosella*, *Linaria vulgaris*, *Trifolium repens*, *Lolium perenne*, *Bellis perennis*, *Plantago lanceolata*, *Achillea millefolium*, vereinzelt *Centaurea jacea*.

Wegen des Artenspektrums wird die Bewertung (Intensive Weiden, 06.200 / 21 WP) um 4 WP auf **25 WP** angehoben.

2. Hausgarten, strukturreich (11.222 / 25 WP)

(Flstk 59/28)

Nach Süden deutlich geneigter, hoch eingezäunter Obstgarten mit überwiegend kleinen Obsthälbstämmen und Stockausschlag, überwiegend *Prunus*-Arten. Ein-

zelne größere Obstbäume (Kirsche). In der Bodenvegetation (magerer Rasen) ist das Vorkommen von *Hieracium pilosella* auffällig und zeigt die Flachgründigkeit und eine gewisse Xerothermie (Südexposition) des Standorts. Weitere Arten: *Lolium perenne*, *Festuca rubra* agg., *Agrostis capillaris*, *Plantago lanceolata*, *Bellis perennis*.

Im Übergang von Fläche 2 zu 3 befindet sich eine ca. 3 m breite und 2 m hohe Böschung. Diese ist im wesentlichen mit Brombeere und einigen jungen, spontan aufgekomenen Gehölzen (Walnuß, Kirsche Eiche) bewachsen. Daneben befinden sich auf der Böschung drei größere Obstbäume (s. Bestandsplan).

3. Frischwiese im Siedlungsrand (Mischtyp 06.310 / 06.320, $(44+27)/2 = 35$ WP) (Flstke 56/4, 56/5, 55/26)

Nach Süden sanft abfallende Frische Glatthaferwiese. Im Norden, Osten und Süden durch Gärten (eingezäunte Gartengrundstücke mit Nutz-/ Obstgarten, Rasen Schuppen/Garage) und Wohnbebauung eingefasst. Im Westen Böschungskante mit Gehölzen. Im Südosten steht in der Wiese ein kleines Gebäude (Transformatorstation). Vereinzelt auf der Fläche Gartenschnitt. Neben den siedlungsbedingten Aspekten ist die Frischwiese relativ artenreich. Gräser:

Festuca arundinacea (viel), *Festuca pratensis*, *Arrhenatherum elatius*, *Holcus lanatus*, *Alopecurus pratensis*, *Cynosurus cristatus*, *Dactylis glomerata*, *Trisetum flavescens*, *Agrostis capillaris*, *Poa trivialis*, *Poa pratensis*. Kräuter: *Trifolium pratense*, *Ranunculus acris* (viel), *Ranunculus repens*, *Taraxacum officinale*, *Plantago lanceolata*, *Rumex acetosa*, *Heracleum sphondylium*, *Galium album*, *Cerastium holosteoides*, *Veronica chamaedrys*, *Vicia sepium* u.a.

Magerkeitszeiger wie *Festuca rubra* agg. und *Anthoxanthum odoratum* kommen vor, insgesamt ist das Grünland aber Obergras-reich und relativ mastig, was auf eine eher üppige Nährstoffsituation schließen lässt (Gartennähe). Südlich des Transformatorenhäuschens steht ein einzelner mittelgroßer Obstbaum.

Für die Bewertung der Wiese ist die Lage im „Gartengürtel“ der Siedlung zu berücksichtigen. Eine Einstufung als „Wiese im besiedelten Bereich“ (AAV-Nr. 11.225) würde dem Charakter und der Artenausstattung aber nicht gerecht.

Die Wiese wird deshalb als „mäßig extensive Frischwiese“ (**Mischtyp 06.310 / 06.320, $(44+27)/2 = 35$ WP**) bewertet, was der anthropogenen Störung - im Verhältnis zu einer Extensivwiese im Offenland – Rechnung trägt.

Weitere im Bestandsplan dargestellte Biotop-/Nutzungstypen:

Hausgarten, strukturarm	(11.221 / 14 WP)
Teilbefestigte Wege und Plätze	(10.530 / 6 WP)
Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	(10.510 / 3 WP)
Dachfläche, nicht begrünt	(10.710 / 3 WP)

2.3.2 Biotoptypen, zusammenfassende Bewertung

Die wertvollste Fläche ist die in der Mitte des Plangebietes liegende Frischwiese (Fl. 3, Mischtyp 06.310 / 06.320, 35 WP). Als mäßig wertvoll sind die an Gartenbereiche angrenzende Schafweide (Fl. 1. Typnr. 06.200+ / 21 + 4 = 25 WP) und der Obstgarten (Fl. 2, Typnr. 11.222 / 25 WP) zu bewerten. Relativ geringwertig sind die bereits im Bereich vorhandener Bebauung liegenden Hausgartenflächen, geringwertig die bereits teilversiegelten und versiegelten Flächen.

2.4 Flächenschutz

Das Plangebiet befindet sich – mit Ausnahme eines schmalen Gartenstreifens im Norden – außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Bergstraße-Odenwald".

Es besteht keine besondere Schutzwürdigkeit aus faunistischer / floristischer Sicht.

2.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Im Norden des Fürther Ortsteils Erlenbach sollen in Hang- und Ortsrandlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einige Baugrundstücke geschaffen werden. Die Flächen des Plangebietes bestehen aus mehr oder weniger extensiv genutzten Grünland- und Gartenbereichen.

Die nördlichen, stärker südexponierten Bereiche des Plangebietes (magere Schafweide) sind offensichtlich flachgründiger als die Frischwiese im Süden. Die Böden besitzen ein geringes bis mittleres Ertragspotential und ein geringes Nitratrückhaltevermögen. Es ist somit von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Klimatisch hat die Fläche keine besondere Bedeutung.

Trotz der Hanglage ergibt sich kaum Fernwirksamkeit da vorgelagerte Siedlungsteile, Gehölze und das Geländere relief um das nahe Bachtal einen direkten Einblick weitgehend verhindern.

Aus Sicht des Biotopschutzes ist die wertvollste Fläche die in der Mitte des Plangebietes liegende Frischwiese. Als mäßig wertvoll sind die im Gartenbereich liegende Obstwiese und die Schafweide zu bewerten. Relativ geringwertig sind die bereits im Bereich vorhandener Bebauung liegenden Hausgartenflächen, geringwertig die bereits teilversiegelten und versiegelten Flächen.

3. Planung

3.1 Grundzüge des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan soll der nordwestliche Siedlungsrand des Ortsteils Erlenbach abschließend arrondiert werden, eine weitere Fortentwicklung ist u.a. wegen der LSG-Grenzen nicht möglich.

Die Bebauung soll aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die Zahl der Wohneinheiten beträgt maximal 3 WE je Grundstück.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR) als dem Anteil des Baugrundstückes, der durch baulich Anlagen überdeckt werden darf. Als zulässige Obergrenze gilt für alle Teile des Bebauungsplanes eine GR von 250 qm je Grundstück. Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird durch festgelegte First- und Traufwandhöhen in Bezug zur anbaufähigen Verkehrsfläche begrenzt.

Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ BauGB zulässig. Carports sind auch innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z. B. zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig. Die Lage ist innerhalb der festgesetzten Bereiche (s. B-Plan, Entwicklungsplan) beliebig.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, mit der Bebauung und Veränderung der Fläche verbundene Eingriffe, wenn möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Entstehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen oder Schäden auf den Flächen sind im Rahmen der Landschaftsplanung auszugleichen sowie durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

3.2.1 Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe (Teilgeltungsbereich 1)

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen folgende Eingriffswirkungen:

Boden

Eingriffe

Es geht Boden durch Versiegelung und Bebauung verloren.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß. Festsetzung privater Grünflächen außerhalb des Baufensters und der Flächen für Stellplätze/Garagen.

Beurteilung

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist nicht vollständig vor Ort ausgleichbar und durch Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotoppotential) verbessernd auswirken, kompensierbar.

Grundwasser

Eingriffe

Durch die Versiegelung gehen Flächen mit einer geringen Grundwasserergiebigkeit verloren.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte fachgerecht aufgefangen und vorrangig zur Toilettenspülung und als Waschwasser sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Wasser sollte vor Ort versickert werden.

Beurteilung

Der Eingriff in das Grundwasserdargebotspotential ist annähernd vor Ort ausgleichbar und nicht erheblich.

Klima

Eingriffe

Mit der Versiegelung und Bebauung bisher unbebauter Flächen geht eine Veränderung des Kleinklimas einher. Das Klein- und Geländeklima der Flächen verändert sich; die Verdunstungsrate wird herabgesetzt. Die Flächen heizen sich, je nach verwendeten Materialien, schneller auf und geben die Wärme nur zeitverzögert wieder ab.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß.

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes sollten sich auf die kleinklimatische Ausgleichswirkung von Pflanzmaßnahmen konzentrieren:

- Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Anichtsfläche sollten mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden (1 Stck./lfm Wand).
- Schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.
- Anlage der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünflächen.

Beurteilung

Das Gelände hat aufgrund seiner Größe keine besondere Bedeutung als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche.

Der Eingriff in das Potential Klima wird als nicht erheblich bewertet.

Biotopstrukturen

Eingriffe

Durch die Bebauung kommt es im Planungsgebiet zu einem weitgehenden Verlust der bestehenden Biotop-Strukturen. Besonders stark ist der Verlust an Grünland.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Erhaltung der größeren Obstbäume in der Mitte des Gebietes (zwischen Fl. 2 und Fl. 3 , s. Bestandsplan).
- Erhaltung und extensive Nutzung eines Teils der Schafweide (Fl. 1) im Norden des Gebietes.
- Erhaltung eines Teils des jetzigen Obstgartens (Fl. 2) als Hausgarten.
- Anlage der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünflächen.
- Fassaden sollten begrünt werden.
- Schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.
- Anpflanzung von mind. 2 einheimischen Laubbäumen / Obst-Hochstämmen pro Grundstück.

Beurteilung

Durch Erhaltung und extensive Nutzung eines kleinen Teils der vorhandenen Strukturen ist eine gewisse Minimierung der Eingriffswirkung erkennbar. Eine externe Kompensation ist allerdings unabdingbar.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist von der unterhalb verlaufenden Steinbruchstraße (K53) sowie vom Ortsteil Erlenbach her gesehen nicht auffällig, da der westlich gelegene Steinbruch sehr dominiert. Dennoch liegt die geplante Fläche am Rande der Ortslage, in Hanglage und somit an einer landschaftlichen sensiblen Stelle. Auf die Gestaltung der Baukörper und deren Einbindung in die Landschaft ist deshalb besonders zu achten.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Gestaltung der Baukörper: Beschränkung der Firsthöhe. Dächer mit gedeckten Farben, keine spiegelnden Werkstoffe.
- Möglichst Begrünung von Fassaden.
- Anlage der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünflächen.
- Anpflanzung von mind. 2 einh. Laubbäumen / Obst-Hochstämmen pro Grundstück.

Beurteilung

Eine besondere Fernwirksamkeit ergibt sich, insbesondere bei behutsamer Gebäudgestaltung nicht.

3.2.2 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Minimierung / zum Ausgleich der Eingriffe (Teilgeltungsbereich 1)

- Erhaltung der größeren Obstbäume in der Mitte des Gebietes (zwischen Fl. 2 und Fl. 3 , s. Bestandsplan / Entwicklungsplan).

- Erhaltung und extensive Nutzung eines Teils der Schafweide (Fl. 1) im Norden des Gebietes.
- Erhaltung eines Teils des jetzigen Obstgartens (Fl. 2) als Hausgarten.
- Anlage der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünflächen.
- Anpflanzung von mind. 2 einheimischen Laubbäumen / Obst-Hochstämmen pro Grundstück.
- Beschränkung der überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen, teilbegrüntem Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte fachgerecht aufgefangen und vorrangig zur Toilettenspülung und als Waschwasser sowie zur Gartenbewässerung verwendet werden. Überschüssiges Wasser sollte vor Ort versickert werden.
- Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Anichtsfläche sollten mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden (1 Stck./lfm Wand).
- Schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.
- Gestaltung der Baukörper: Beschränkung der Firsthöhe. Dächer mit gedeckten Farben, keine spiegelnden Werkstoffe.
- Fassaden sollten begrünt werden.
- Schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.

3.2.3 Ersatzmaßnahmen (Teilgeltungsbereich 2 und ext. Ausgleichsflächen)

Die vorgenannten Maßnahmen gleichen den entstehenden Eingriff nicht vollständig aus. Aus diesem Grund sind weitere Ersatzmaßnahmen erforderlich, wofür Flächen in den Gemarkungen Fürth-Ellenbach sowie Rimbach zur Verfügung stehen.

Die Fläche in Fürth-Ellenbach wurde als Teilgeltungsbereich 2 in den B-Plan mit aufgenommen, die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen in Rimbach werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

(Begehung: September 2003)

Teilgeltungsbereich 2: Fläche A (Gem. Ellenbach, Flur 1, Nr. 465, Größe 2875 qm)

Ausgangszustand

Nicht eingezäunte Streuobstwiese auf hangigem, flachgründigem, nach Nordosten geneigten Standort. Der Obstbaumbestand besteht aus 18 Obstbaum-Hochstämmen (überwiegend Apfel), davon 6 alte Bäume (bis ca. 6m hoch, Durchmesser ca. 30 cm), sonstige sind 2 – 4 m hoch, Durchmesser 10 – 20 cm. Der Bestand der Wiese ist mit Arten wie Arrhenatherum elatius, Trisetum flavescens, Galium album, Plantago lanceolata, Trifolium pratense u.a. als Glatthaferwiese anzusprechen, allerdings

weisen massiv auftretende Düngezeiger wie *Anthriscus sylvestris* und auch *Heracleum sphondylium* auf eine - zumindest zeitweise - stärkere Düngung hin.

Wegen der Flachgründigkeit des Standortes ist hier das Potenzial für eine Magere Glatthaferwiese gegeben, was naturschutzfachlich einer Aufwertung des derzeitigen Bestandes entspricht.

Bewertung des Bestandes¹: Der Zustand ist als **Mäßig intensiv bewirtschaftete Steuobstwiese (Mischtyp 03.110/03.130)** mit **41 WP** zu bewerten (Mittelwert aus 32+50 WP der jeweiligen Einzel-Biototypen).

Entwicklungsziel

Die bereits bestehende Streuobstwiese, die Merkmale intensiver Nutzung aufweist, soll in eine **Extensive Streuobstwiese** entwickelt werden, wobei auch der Erhalt des Streuobstcharakters zu beachten ist. Der relativ flachgründige Boden bietet den Standort für eine magere Glatthaferwiese im Unterwuchs der Obstbäume. Zur Erreichung dieses Zieles sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

Maßnahme: Extensivierung der Grünlandnutzung.

Pflege: Mindestens einmalige, maximal zweimalige Mahd des Grünlandes oder vergleichbare Beweidung, Keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Obstbaumpflege durch Pflegeschnitt in 2-4jährigen Abständen, Ersatzpflanzung abgängiger Obstbäume.

Bewertung nach Entwicklung: Die Entwicklung in eine extensiv genutzte, magere Streuobstwiese entspricht **Biototyp 03.130** mit **50 WP**.

Externe Ausgleichsflächen:

Durch **städtebaulichen Vertrag** werden Maßnahmen auf vier Flächen in der Gemarkung Rimbach gesichert. Jeweils zwei Flächen liegen eng benachbart (B und C einerseits, D und E andererseits), grenzen aber nicht direkt aneinander.

Fläche B (Gem. Rimbach, Flur 11, Nr. 31/9 teilw.+31/10 teilw., Größe 2186 qm)

Fläche C (Gem. Rimbach, Flur 11, Nr. 31/7 teilw., Größe 1134 qm)

Die Flächen B und C bestehen aus zwei parallelen, streifenförmigen Ackerflächen zwischen denen sich ein feuchtegeprägtes Gehölz erstreckt. In diesem lockeren Gehölz aus Baum- und Strauchweiden (*Salix spec.*) und nitrophytischen Staudenanteilen (*Urtica dioica*, *Convolvulus sepium*) verläuft ein kleines Gewässer.

Ausgangszustand

Knapp einjährige Brache auf Acker, aus vorheriger Nutzung noch mit Düngezeigern (*Rumex obtusifolius*) und Einjährigen Ackerunkräutern/Ruderalarten: *Polygonum spec.*, *Galinsoga parviflora*, *Digitaria spec.*, *Echinochloa crus-galli*.

Bewertung des Bestandes: Der Bestand ist als **Biototyp 11.191+, (Acker intensiv genutzt, mit Aufwertung)** zu bewerten. Aufgrund der vorliegenden Kurzbrache mit

¹ Biototypen und dazugehörige Wertpunkte (WP) nach AAV (GvBl. I 1995 S. 120).

verschiedenen einjährigen Arten, die aber noch Merkmale vorangegangener intensiverer Nutzung zeigt, ist der Wert des Biotoptyps leicht erhöht mit $13 \text{ WP} + 1 \text{ WP} = 14 \text{ WP}$ anzusetzen.

Entwicklungsziel

Nach den Vorstellungen des Besitzers soll eine extensive, pestizid- und düngerefrei bewirtschaftete „Wildwiese“ entstehen, die in erster Linie der Äsung von Rehwild und anderen Wildtieren dienen soll. Hierzu soll eine Kräutermischung angesät werden, die nur wenig Gräser, einige Kleearten und weitere Kräuter enthält. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd vorgesehen.

Da die Flächen B und C ein kleines (gehölzbestandenes) Fließgewässer flankieren, ist die Sicherstellung einer extensiven, düngere- und pestizidfreien Bewirtschaftung der Fläche von besonderem naturschutzfachlichem Interesse. Dieser Sicherstellung dienen die im folgenden festgelegten und bewerteten Maßnahmen:

Maßnahme: Neuanlage einer extensiven Kräuterwiese zur Wildäsung und zum Gewässerschutz vor Pestizid- und Düngereintrag.

Pflege: Die Nutzung erfolgt in erster Linie durch Wildtiere, zulässig ist eine maximal zweimalige Mahd. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung: Die Neuanlage einer Kräuterwiese entspricht Biotoptyp 6.930. Die langfristige Sicherung einer extensiven Pestizid- und Düngerefreien Bewirtschaftung in Gewässernähe ist bei der Bewertung zu berücksichtigen und führt zu einer Aufwertung um 3 WP (**Biotoptyp 6.930+ 21 + 3 = 24 WP**).

Fläche D (Gem. Rimbach, Flur 11, Nr. 9/3 teilw.+53/27 teilw., Größe 1633 qm)

Fläche E (Gem. Rimbach, Flur 11, Nr. 9/1 teilw., Größe 229 qm)

Die Flächen D und E liegen unmittelbar am Waldrand eines Fichtenbestandes (Im Waldmantel: Hainbuche). Der Standort sowohl der großen (D) als auch der kleinen Fläche (E) ist Feuchte-geprägt. Am Nordwestrand zieht sich ein temporär wasserführender Graben teilweise mit Gehölzen (Schwarzerle) entlang. Südwestlich verläuft – auf etwa zwei bis drei Meter tieferem Niveau – ein Bach.

Ausgangszustand

Vorbehandelter (gegrubberter?) Rohboden dicht mit Keimlingen von *Stellaria media* bewachsen.

Bewertung des Bestandes: Der Bestand ist **Biotoptyp 11.191, (Acker intensiv genutzt)** gleichzusetzen und entsprechend mit 13 WP zu bewerten.

Entwicklungsziel

Nach den Vorstellungen des Besitzers soll hier eine extensive, pestizid- und düngerefrei bewirtschaftete „Wildwiese“ entstehen, die in erster Linie der Äsung von Rehwild und anderen Wildtieren dienen soll. Hierzu soll eine Kräutermischung angesät wer-

den, die nur wenig Gräser, einige Kleearten und weitere Kräuter enthält. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd vorgesehen.

Da sich die Flächen D und E in unmittelbarer Nähe eines Fließgewässers befinden, ist die Sicherstellung einer extensiven, dünger- und pestizidfreien Bewirtschaftung der Fläche von besonderem naturschutzfachlichem Interesse. Dieser Sicherstellung dienen die im folgenden festgelegten und bewerteten Maßnahmen:

Maßnahme: Neuanlage einer extensiven Kräuterwiese zur Wildäsung und zum Gewässerschutz vor Pestizid- und Düngereintrag.

Pflege: Die Nutzung erfolgt in erster Linie durch Wildtiere, zulässig ist eine maximal zweimalige Mahd. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art und Weise gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung: Die Neuanlage einer Kräuterwiese entspricht Biototyp 6.930. Die langfristige Sicherung einer extensiven Pestizid- und Düngerefreien Bewirtschaftung in Gewässernähe ist bei der Bewertung zu berücksichtigen und führt zu einer Aufwertung um 3 WP (**Biototyp 6.930+ 21 + 3 = 24 WP**).

3.3 Eingriffs- Ausgleichs - Bilanz

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß den "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 HENatG)" des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 17.5.1992 und der Ergänzung vom 1.4.1993 sowie der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 9.2.1995 vorgenommen.

Von folgenden geplanten Maßnahmen wurde in der Bewertung ausgegangen: Dachflächen mit Regenwassernutzung (Typ 10.715, 6 WP), entsprechend GR (250 qm je Grundstück) zuzügl. dargestellter Garagenflächen, Stellplatz-Flächen als befestigte, begrünte Flächen (Typ 10.540, 7 WP). Ausgegangen wurde (s. Kap. 3.1 Grundzüge des Bebauungsplans) von einem 6 m breiten Einfahrtsbereich (Grundstückszufahrt inkl. Stellfläche) im Bereich der Garagen. Die restlichen unbebauten Flächen wurden als Hausgärten (Typ 11.221, 14 WP) gewertet, erhaltungswürdige strukturreiche Bereiche entsprechend ihres Ausgangswertes (Obstgarten, Schafweide). Im Geltungsbereich wird von der Pflanzung von 10 Laubbäumen ausgegangen (2 pro Grundstück).

Insgesamt entsteht durch die vorgesehenen Eingriffe ein Defizit von rund 79.000 WP, davon für Erschließung rd. 8.000 WP. Der Hauptanteil an diesem Defizit entsteht durch den Verlust der rd. 2.250 qm großen Frischwiese (Flstke 56/4, 56/5, 55/26). In diesem Bereich kommt es zu einem Defizit von rund 61.000 WP.

Für die Kompensation des Biotopwertdefizits von insgesamt rund 79.000 WP wurde ein Fläche in Fürth-Ellenbach als Teilgeltungsbereich 2 in den B-Plan mit aufgenommen.

Auf dieser Fläche (2875 qm) wird durch Extensivierungsmaßnahmen eine Aufwertung von knapp 25.900 WP erreicht.

Des weiteren stehen als externe Ausgleichsflächen insgesamt 5180 qm Rohboden- / Acker-Flächen in Rimbach zur Verfügung. Hier ist durch Neuanlage von extensiv genutztem Grünland eine Aufwertung von insgesamt 53.660 WP zu erreichen.

Die Maßnahmen auf diesen externen Flächen werden durch Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Durch die Maßnahmen auf diesen Kompensationsflächen kann das verbleibende Biotopwertdefizit aus dem Teilgeltungsbereich 1 (Eingriffsgebiet) vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein vernachlässigbarer Überschuss von 480 Wertpunkten.

4. Zusammenfassung

Im Norden des Fürther Ortsteils Erlenbach sollen in Hang- und Ortsrandlage westlich der Erschließungsstraße ‚Werner-Kraus-Straße‘ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für fünf Bauplätze im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung geschaffen werden. An der Grenze zum LSG Bergstraße-Odenwald soll hier eine Arrondierung die Siedlungsentwicklung geordnet abrunden.

Das ca. 5900 qm große Plangebiet besteht aus einer Frischwiese mit aufstehender Versorgungseinrichtung (Transformatorstation), einem eingezäunten Obstgarten und einem als Schafweide genutzten Gartenbereich. Im Südosten des Geltungsbereichs ist bereits Wohnbebauung vorhanden; ein geplantes Baufenster liegt im Bereich bereits existierender Wohnbebauung.

Die mit der Bebauung und Erschließung verbundenen Eingriffe können nur zu einem Teil minimiert bzw. im Eingriffsgebiet (Teilgeltungsbereich 1) ausgeglichen werden. Das verbleibende Biotopwertdefizit von rund 79.000 WP kann jedoch auf externen Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden.

5. Quellenverzeichnis

BNatschG

Bundesnaturschutzgesetz - aktuelle Fassung

BODENKARTE VON HESSEN (1997)

ERTRAGSPOTENTIAL DES BODENS (1997)

NITRATRÜCKHALTEVERMÖGEN DES BODENS (1997)

M 1: 50.000, Hessisches Landesamt für Bodenforschung (HLFB), Wiesbaden

GEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE VON HESSEN ; (1989)

Maßstab 1: 300.000; Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden

HENatG

Hessisches Naturschutzgesetz - aktuelle Fassung

KLAUSING, O.; (1974)

Die Naturräume Hessens, Karte der naturräumlichen Gliederung, Maßstab 1:200.000; Hessische Landesanstalt für Umwelt; Wiesbaden

REGIONALPLAN SÜDHESSEN; (2000)

Regionale Planungsversammlung beim Regierungspräsidenten in Darmstadt

STANDORTKARTE VON HESSEN ; (1981)

Das Klima von Hessen; Hessisches Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung; Abt.: Landentwicklung; Wiesbaden

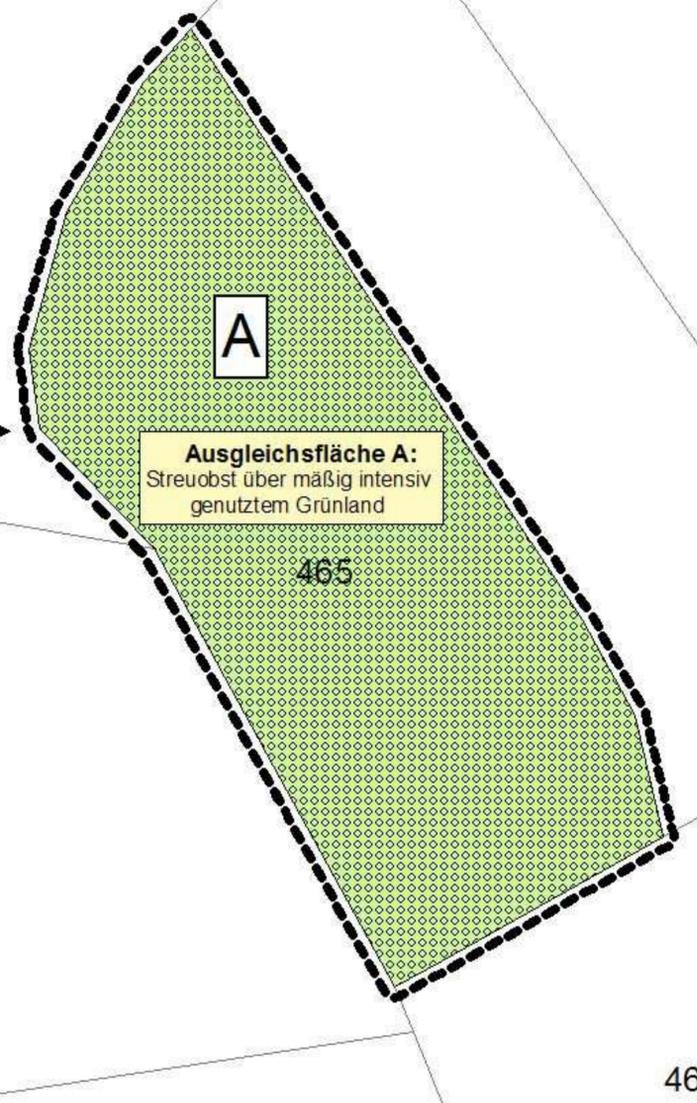
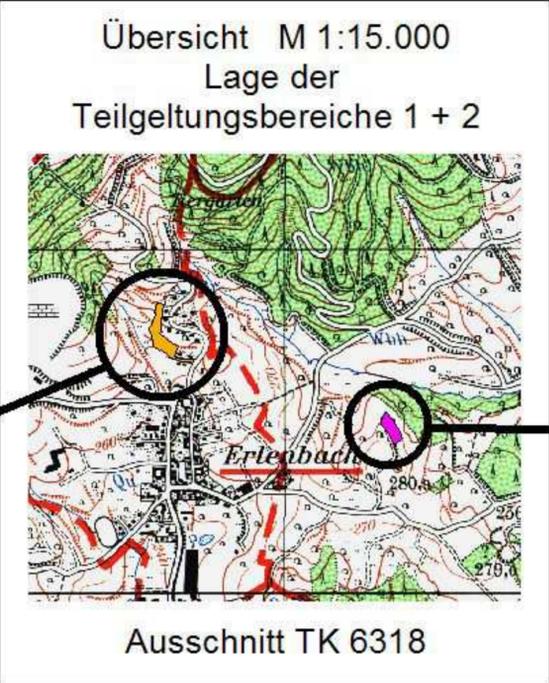
Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			Differenz			
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher	vorher	nachher					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
							Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10	
1. Grundstück 59/30												
Wohnbebauung												
06.200(+)	Schafweide, mäßig artenreich (06.200 + 4WP)	25	680		180		17000		4500		12500	
10.715	Dachflächen mit Regenwassernutzung (GR plus dargestellte Garagenfläche: 250+20 qm)	6	0		270		0		1620		-1620	
10.540	Befestigte, begrünte Flächen (Stellplatzflächen und Zufahrten)*	7	0		30		0		210		-210	
11.221	Hausgarten, strukturarm	14	0		200		0		2800		-2800	
4.110	Anpflanzung von 2 Laubbäumen	31	0	[6]			0		186		-186	
			<i>Zwischensumme 'Wohnbebauung Grundstück 59/30'</i>		680		17000		9316		7684	
Erschließung 59/30 + 59/28, (Hälfte)												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	55		0		165		0		165	
10.530	Teilversiegelte Flächen und Wege	6	45		0		270		0		270	
06.200(+)	magere Schafweide, intensiv (06.200 + 4WP)	25	25		0		625		0		625	
10.510	Erschließungsstraße 59/30 + 59/28 (Hälfte)	3	0		125		0		375		-375	
			<i>Zwischensumme 'Erschließung 59/30 + 59/28, (Hälfte)'</i>		125		1060		375		685	
			<i>Zwischensumme 'Grundstück 59/30'</i>		805		18060		9691		8369	
2. Grundstück 59/28												
Wohnbebauung												
11.222	Garten, gehölz- und strukturreich	25	830		340		20750		8500		12250	
10.715	Dachflächen mit Regenwassernutzung (GR plus dargestellte Garagenfläche: 250+20 qm)	6	0		270		0		1620		-1620	
10.540	Befestigte, begrünte Flächen (Stellplatzflächen und Zufahrten)*	7	0		30		0		210		-210	
11.221	Garten, strukturarm (überwiegend gehölzfrei zu halten wg. Wege- und Leitungsrechten)	14	0		190		0		2660		-2660	
4.110	Anpflanzung von 2 Laubbäumen	31	0	[6]			0		186		-186	
			<i>Zwischensumme 'Wohnbebauung Grundstück 59/28'</i>		830		20750		13176		7574	
Erschließung 59/30 + 59/28, (Hälfte)												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	55		0		165		0		165	
10.530	Teilversiegelte Flächen und Wege	6	45		0		270		0		270	
06.200(+)	magere Schafweide, intensiv (06.200 + 4WP)	25	25		0		625		0		625	
10.510	Erschließungsstraße 59/30 + 59/28, (Hälfte)	3	0		125		0		375		-375	
			<i>Zwischensumme 'Erschließung 59/30 + 59/28, (Hälfte)'</i>		125		1060		375		685	
			<i>Zwischensumme 'Grundstück 59/28'</i>		955		21810		13551		8259	
3. Grundstücke 56/4, 56/5, 55/26												
Wohnbebauung												
6.310/6.320	Frischgrünland im Siedlungsrand** (44+27)/2 = 35 WP	35	2250		0		78750		0		78750	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	50		0		150		0		150	
11.221	Garten, strukturarm	14	50		0		700		0		700	
10.715	Dachflächen mit Regenwassernutzung (GR plus dargestellte Garagenflächen: 750+110 qm)	6	0		860		0		5160		-5160	
10.540	Befestigte, begrünte Flächen (Stellplatzflächen und Zufahrten)*	7	0		180		0		1260		-1260	
11.221	Hausgarten (davon 160 qm gehölzfrei zu halten wg. Wege- und Leitungsrechten)	14	0		1310		0		18340		-18340	
4.110	Anpflanzung von 6 Laubbäumen	31	0	[18]			0		558		-558	
			<i>Zwischensumme Wohnbebauung 'Grundstücke 56/4, 56/5, 55/26'</i>		2350		79600		25318		54282	
Erschließung 56/4, 56/5, 55/26 (Teilgeltungsbereich 1)												
6.310/6.320	Frischgrünland im Siedlungsrand** (44+27)/2 = 35 WP	35	195		0		6825		0		6825	
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	620		0		1860		0		1860	
10.530	Teilversiegelte Flächen und Wege	6	40		0		240		0		240	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	75		0		225		0		225	
11.221	Garten, strukturarm	14	40		0		560		0		560	
10.510	Erschließungsstraße	3	0		970		0		2910		-2910	
			<i>Zwischensumme 'Erschließung 56/4, 56/5, 55/26'</i>		970		9710		2910		6800	
			<i>Zwischensumme 'Grundstücke 56/4, 56/5, 55/26'</i>		3320		89310		28228		61082	

4. Versorgung (Transformatorstation)											
06.310/06.320	Frischgrünland im Siedlungsrand** (44+27)/2 = 35 WP	35	115		70		4025		2450	1575	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	20		20		60		60	0	
11.221	Grünfläche (gehölzfrei zu halten wg. Wege- und Leitungsrechten)	14	0		45		0		630	-630	
<i>Zwischensumme "Versorgung"</i>			135		135		4085		3140	945	
5. Grundstück 55/29											
Wohnbebauung											
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	210		0		630		0	630	
10.710	Teilversiegelte Flächen	6	60		0		360		0	360	
11.221	Garten, strukturarm	14	405		0		5670		0	5670	
10.710	Dachfläche (wie GR plus dargestellte Garagenfläche, 250+40 qm)	3	0		290		0		870	-870	
11.221	Hausgarten	14	0		385		0		5390	-5390	
<i>Zwischensumme 'Grundstück 55/29'</i>			675		675		6660		6260	400	
<i>Gesamt</i>			5890		5890		139925		60870	79055	
Biotopwertdifferenz pro Planbereich (Teilgeltungsbereich 1)											
										Biotopwertdifferenz 'Grundstück 59/30'	8369
										Biotopwertdifferenz 'Grundstück 59/28'	8259
										Biotopwertdifferenz 'Grundstücke 56/4, 56/5, 55/26'	61082
										Biotopwertdifferenz 'Versorgung'	945
										Biotopwertdifferenz 'Grundstück 55/29'	400
										Biotopwertdifferenz gesamt vor Ausgleich	79055
Ausgleichsflächen											
Fläche A (Teilgeltungsbereich 2, Fürth-Ellenbach, Flur 1, Nr. 465)											
03.110/03.130	Mäßig intensiv bewirtschaftete Steuobstwiese (Mischtyp: (32+50)/2 = 41 WP)	41	2875		0		117875		0	117875	
03.130	Extensiv genutzte, magere Steuobstwiese	50	0		2875		0		143750	-143750	
Flächen B+C (Externe Ausgleichsflächen in Rimbach, Fl. 11, Nrn: 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, jeweils teilw.)											
11.191+	Acker intensiv, Aufwertung wg. Spontanflora: 13 + 1 = 14 WP	14	3320		0		46480		0	46480	
6.930+	Neuanlage Kräuterwiese, Aufwertung wg. langfristiger Sicherstellung ext. Nutzung (21 + 3 = 24 WP)	24	0		3320		0		79680	-79680	
Flächen D+E (Externe Ausgleichsflächen in Rimbach, Fl. 11, Nrn: 9/1, 9/3, 53/27, jeweils teilw.)											
11.191	Rohboden, pestizidbehandelt (wie Intensivacker zu bewerten)	13	1860		0		24180		0	24180	
6.930+	Neuanlage Kräuterwiese, Aufwertung wg. langfristiger Sicherstellung ext. Nutzung (21 + 3 = 24 WP)	24	0		1860		0		44640	-44640	
			8055		8055		188535		268070	-79535	
										Biotopwertdifferenz Ausgleich	-79535
										Biotopwertdifferenz	-480
(Stellplatzflächen und Zufahrten)*: Ausgegangen wurde (entsprechend den Textlichen Festsetzungen A.3) von einem 6m breiten Einfahrtbereich (Grundstückzufahrt inkl. Stellfläche) im Bereich der Garagen.											
Frischgrünland im Siedlungsrand**: Mischtyp aus 06.310 und 06.320, (44+27)/2 = 35 WP, s. Erläuterungstext											



Teilgeltungsbereich 1

Teilgeltungsbereich 2



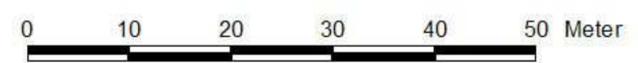
Apfel (*Malus domestica*)
Dm 50 cm, Höhe 8 m

Apfel (*Malus domestica*)
Dm 40 cm, Höhe 6 m

Kirsche (*Prunus avium*)
Dm 30 cm, Höhe 6 m

Legende:

- Geltungsbereich
 - Flurstücksgrenzen
 - Obstbaum (groß)
 - Obstbaum (klein)
- Biotop- und Nutzungstypen
- Flächennummer (s. Erläuterungstext)
 - Flächenbezeichnung der Ausgleichsfläche (s. Erläuterungstext)
 - Frischwiese extensiv
 - Schafweide intensiv, nicht artenarm
 - Garten strukturarm
 - Garten strukturreich (Obstgarten)
 - Streuobst, mäßig int. Grünlandnutzung
 - Teilversiegelte Flächen
 - Versiegelte Fläche / Straße
 - Dachflächen, unbegrünt

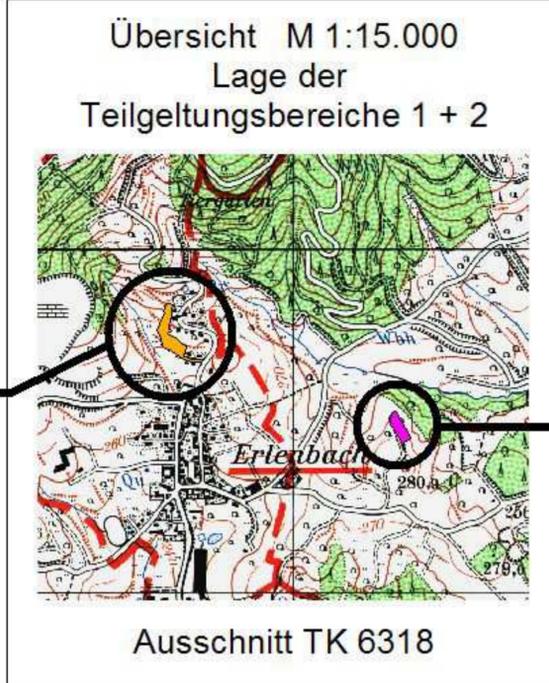
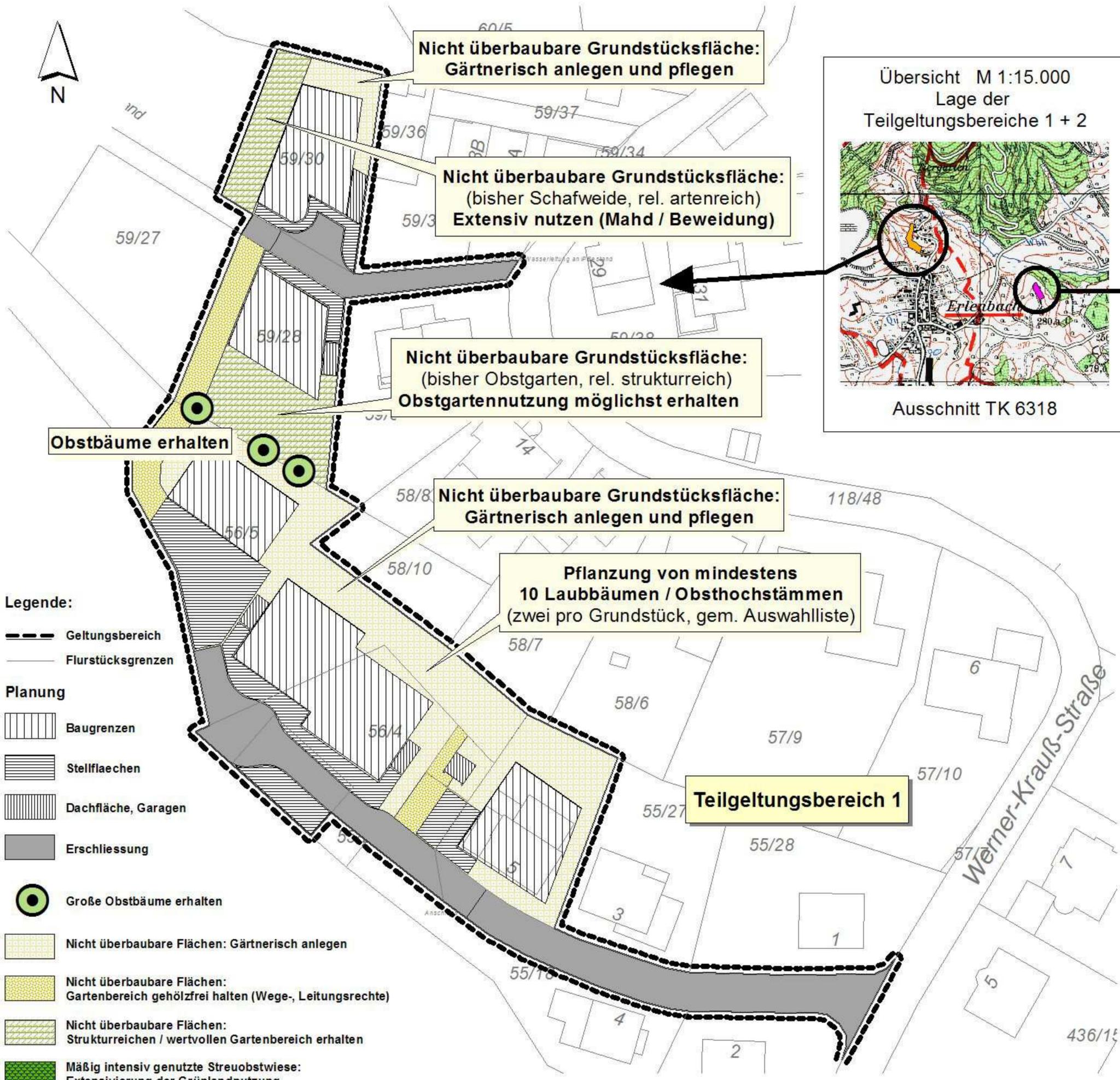


Gemeinde Fürth i. O.
OT Erlenbach

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
"Westlich Werner-Krauß-Straße"

Plan Nr. 1	Bestand	- Entwurf -
bearbeitet: HR	Maßstab: 1: 500	
geändert: 16.02.2004	Stand: Februar 2004	

Henry Riechmann (Dipl.-Biol.)
Büro für Ökologische Fachplanungen, Landschaftsplanung, GIS-Bearbeitung
Rheinhardtstraße 58 a
68163 Mannheim
Tel: 0621 - 824165
mail: riechmannh@aol.com



- Legende:**
- Geltungsbereich
 - Flurstücksgrenzen
- Planung**
- Baugrenzen
 - Stellflächen
 - Dachfläche, Garagen
 - Erschliessung
 - Große Obstbäume erhalten
 - Nicht überbaubare Flächen: Gärtnerisch anlegen
 - Nicht überbaubare Flächen: Gartenbereich gehölzfrei halten (Wege-, Leitungsrechte)
 - Nicht überbaubare Flächen: Strukturreichen / wertvollen Gartenbereich erhalten
 - Mäßig intensiv genutzte Streuobstwiese: Extensivierung der Grünlandnutzung



Gemeinde Fürth i. O.
OT Erlenbach

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan
" Westlich Werner-Krauß-Straße "

Plan Nr. 2	Entwicklung	- Entwurf -
bearbeitet: HR	Maßstab: 1: 500	
geändert: 16.02.2004	Stand: Februar 2004	

Henry Riechmann (Dipl.-Biol.)
Büro für Ökologische Fachplanungen, Landschaftsplanung, GIS-Bearbeitung
Rheinhardtstraße 58 a
68163 Mannheim
Tel: 0621 - 824165
mail: riechmannh@aol.com