



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“



Begründung

Juni 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura - Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen	9
I.1.6	Bodenschutz / Altlasten	9
I.1.7	Oberflächengewässer	10
I.1.8	Denkmalschutz	10
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
I.2.2	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten, Höhe baulicher Anlagen	11
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	11
I.3	Ver- und Entsorgung	12
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	12
II.	Umweltbericht	12
II.1	Einleitung	12
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	12
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)	13
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	14
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	14
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	15
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	15

II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	15
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	15
II.2.2	Schutzgut Boden und Altlasten	16
II.2.3	Schutzgut Klima	17
II.2.4	Schutzgut Grundwasser	17
II.2.5	Schutzgut Oberflächengewässer	17
II.2.6	Schutzgut Flora und Fauna	18
II.2.7	Schutzgut Landschaft	22
II.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
II.2.9	Schutzgut Mensch	22
II.2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	22
II.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	23
II.3.1	Schutzgut Boden	24
II.3.2	Schutzgut Klima	24
II.3.3	Schutzgut Grundwasser	25
II.3.4	Schutzgut Oberflächengewässer	25
II.3.5	Schutzgüter Flora und Fauna	26
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	26
II.3.7	Schutzgut Mensch	26
II.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	27
II.3.9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
II.3.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	29
II.3.11	Zusammenfassung	29
III.	Planverfahren und Abwägung	30

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth betreibt seit mehreren Jahren den aus privater Initiative hervorgegangenen Bergtierpark im Ortsteil Erlenbach. Die Anlage ist der einzige Zoo im Kreis Bergstraße und als solcher fester Bestandteil des touristischen Angebots des vorderen Odenwaldes. Der thematische Bergtierpark befindet sich nördlich des Fürther Ortsteils Erlenbach und ist ganzjährig geöffnet. Er bietet auf einem ca. 1 km langen Rundweg Einblicke in das Leben der Gebirgstiere, die hier in großzügigen Freigehegen leben. Aufgrund der artgerechten Haltung sind fast das ganze Jahr Jungtiere zu bestaunen. Informationen zum Bergtierpark sind auf der Internetseite der Gemeinde Fürth (<http://www.gemeinde-fuerth.de/bergtierpark>) zu finden.

Zum Bergtierpark wurde im Jahr 2002 eine Betriebserlaubnis auf Grundlage der EU-Richtlinie 1999/22/EG des Rates vom 29. März 1999 über die Haltung von Wildtieren in Zoos - Zoo-Richtlinie durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt.

In dem vom Verband Region Rhein-Neckar erarbeiteten Konzept zum Thema Naherholung wurde, auf Anregung der Kreisverwaltung des Kreises Bergstraße, der Bergtierpark Fürth-Erlenbach in die im August 2008 veröffentlichte Erfassung von „Naherholungseinrichtungen in der Metropolregion Rhein-Neckar“ aufgenommen. Der Bergtierpark ist damit als regional bedeutsame Freizeitanlage als Teil des Konzeptes im Bereich der Naherholung der Metropolregion Rhein-Neckar eingestuft. Die regionale Bedeutung zeigt sich bei den Besuchern, die aus allen Teilen des Kreisgebiets und auch aus angrenzenden Kreisen und Regionen anreisen.

Der Tierpark ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt und über diesen behördenabgestimmt.

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, den Bergtierpark als festen Bestandteil des Freizeitangebots zu erhalten und weiterzuentwickeln. Hierzu sind auch Veränderungen und Erweiterungen des Gebäudebestands erforderlich. Neben der vorliegenden Betriebserlaubnis sind für geplante Baumaßnahmen auch bauordnungsrechtliche Genehmigungen erforderlich, für die im bisher unbeplanten Außenbereich keine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage besteht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird für den Bergtierpark eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen, auf der spätere Genehmigungsverfahren aufbauen können.

Konkreter Anlass ist die geplante Errichtung eines Gebäudes im heutigen Eingangsbereich des Bergtierparks. Dieser Bereich ist durch die bauliche Nutzung des vorhandenen Kiosks sowie einiger Stallungen bereits entsprechend baulich geprägt. Der geplante Neubau soll in eine bauliche Neugestaltung des Eingangsbereichs einbezogen werden. Neben den erforderlichen Funktionsräumen (Kasse, Besucher-WC etc.) soll erstmals eine Wohnung errichtet werden, die von dem Geschäftsführer des Bergtierparks bezogen wird. Die hierdurch entstehende dauerhafte Präsenz soll dem Park, insbesondere dem Tierbestand, eine größere Sicherheit vor Vandalismusschäden auch außerhalb der Öffnungszeiten gewährleisten.

Des Weiteren soll für die Mitarbeiter des Tierparks ein Aufenthaltsgebäude nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes errichtet werden. Das kleine Holzblockhaus besteht aus zwei Räumen und einer Waschkabine und hat lediglich eine Grundfläche von ca. 40 m². Es existiert bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet, soll aber dort abgebaut und im Tierpark wieder errichtet werden.

Für die mittel- und langfristige Entwicklung des Bergtierparks werden im Bebauungsplan mögliche Erweiterungsflächen im Norden sowie im Süd-Osten des Parks in den Geltungsbereich aufgenommen.

Bei den Flächen im Norden (Teilbereich B) handelt es sich überwiegend um extensive Wiesenflächen, die zur Futterbeschaffung für die Tiere genutzt werden können. Ferner befindet sich in diesem Bereich ein kleines Gebäude, das ursprünglich für Naturbeobachtungen und Naturforschungen durch die Hochschule in Darmstadt genutzt wurde. Für die Zukunft ist hier eine Nutzung im Rahmen der lokalen Agenda vorgesehen. Es gibt in der Gemeinde Fürth eine Agenda-Jugendgruppe, die Aufgaben im Naturschutz durchführt. Hier erlernen die Kinder durch den praktischen Einsatz Wissen über die Zusammenhänge in der Natur. Sie sollen in unterschiedlichen Aktionen lernen, wie sich Nachhaltigkeit in der Natur auswirkt und ein Bewusstsein für den Kreislauf und die vielfältigen Vernetzungen in der Natur bekommen.

Die Gemeinde prüft derzeit die Möglichkeit der Einbeziehung der im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücke südöstlich des bisherigen Tierparks (Teilbereich C). Hierdurch wäre auch die Verlagerung des Besucherverkehrs durch Schaffung einer neuen Zufahrt zum Tierpark möglich. Mit der entsprechenden Änderung wäre eine Entlastung der Wohnnutzung entlang der heutigen Zufahrt verbunden. Da der Hauptverkehr zum Bergtierpark aus Richtung Süden von der B 38 / B 460 kommt, ist angedacht, die Zufahrt zum Tierpark über die Straße „Am Denkmal“ im Süden von Erlenbach und weiter über den „Erlenbacher Weg“ entlang des Friedhofs umzuleiten. Auf der landwirtschaftlichen Fläche im Süd-Osten des Plangebietes sollen dann der Eingangsbereich zum Bergtierpark sowie ein ausreichender Besucherparkplatz geschaffen werden. Die entsprechende Erweiterung des Tierparkgeländes ist an den Eigentumsübergang der entsprechenden Flächen auf die Gemeinde gebunden. Bis zum Eintritt dieser Bedingung gilt als Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Wald“.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 192/61 (teilweise), Nr. 192/64 (teilweise), Nr. 436/11, Nr. 436/12, Nr. 439/2, Nr. 439/3, Nr. 545/1, Nr. 569/1, Nr. 569/3, Nr. 569/4 (teilweise) sowie Gemarkung Erlenbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 60/9, Nr. 62, Nr. 63, Nr. 65/3, Nr. 72, Nr. 73, Nr. 75/3 (teilweise), Nr. 76/1, Nr. 77/1, Nr. 77/3, Nr. 77/4, Nr. 77/5, Nr. 79/1, Nr. 80/1, Nr. 83/4, Nr. 85/1, Nr. 85/2, Nr. 85/4, Nr. 91/1 (teilweise), Nr. 96/1 (teilweise), Nr. 97/1, Nr. 97/2, Nr. 97/3, Nr. 97/4, Nr. 98/1, Nr. 99/1, Nr. 99/2, Nr. 118/50, Nr. 118/53 (teilweise), Nr. 118/54 und Nr. 118/55 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 16,4 ha.



Bild 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes ER 5 „Bergtierpark“

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für die Landwirtschaft“ bzw. „Waldbereich, Bestand“ dargestellt.

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als „Öffentliche Grünfläche - Bergtierpark“, „Fläche für Wald“ und „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nicht immer parzellenscharf mit dem vorliegenden Bebauungsplan überein, das Entwicklungsgebot ist jedoch gewährleistet. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Belange, die gegen die teilweise vorgesehene bauliche Nutzung des Plangebietes stehen, sind den höherrangigen Planungen nicht zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Weide- und Waldflächen. Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind Teil II „Umweltbericht“ der Begründung zu entnehmen.

Der Bergtierpark besteht aus großzügigen Freigehegen, in denen eine Vielzahl an Tieren leben. In der nachfolgenden Darstellung ist der Tierbestand des Parks innerhalb der heutigen Tierparkflächen aufgeführt.



Bild 3: Tierbestand des Tierparks in Erlenbach

Der Bergtierpark grenzt im Süden an die vorhandenen Wohnbauflächen des Ortsteils Erlenbach an.

Bei den Flächen im Süd-Osten des Geltungsbereiches handelt es sich um ein Grundstück der Freizeitnutzung, das im Flächennutzungsplan als Außenbereichsbebauung dargestellt ist und als Stallgebäude mit Lager bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „Werner-Krauß-Straße“ vollständig erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen lediglich um die Anschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Kurzfristig soll die dringend benötigte Parkplatzerweiterung im Bereich des heutigen Ponygeheges geschaffen werden. Langfristig strebt die Gemeinde Fürth jedoch an, den Besucherverkehr zum Tierpark durch das angrenzende Wohngebiet entlang der „Werner-Krauß-Straße“ einzuschränken bzw. gänzlich zu unterbinden. Zumal der Hauptverkehr zum Bergtierpark aus Richtung Süden von der B 38 / B 460 kommt, ist angedacht die Anfahrt zum Park über die Straße „Am Denkmal“ im Süden von Erlenbach und weiter über den „Erlenbacher Weg“ entlang des Friedhofs zu führen. Im Verlauf des bestehenden Weges sind bereits einige Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Der landwirtschaftliche Weg ist auf ganzer Länge entsprechend der Parzellenbreite von ca. 4,0 m festgesetzt. Die bestehenden Ausweichbereiche sind als Schotterflächen befestigt, was aufgrund der doch seltenen Begegnungsfälle als ausreichend erachtet wird. Seitens der Gemeinde soll die verkehrliche Entwicklung im entsprechenden Bereich im Rahmen des Monitorings beobachtet werden und ggf. bei Bedarf z.B. durch punktuelle Änderung der Wegbreite nachgesteuert werden.

Auf der Fläche des Freizeitgrundstücks im Süd-Osten des Plangebietes sollen dann der neue Eingangsbereich zum Tierpark sowie ein ausreichender Besucherparkplatz geschaffen werden. Die im Planteil eingetragene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz“ auf dem Flurstück 65/3 soll dann entfallen.

Die Fläche für Nebenanlagen soll hierbei auf den tatsächlichen Bedarf begrenzt werden. Zur Abschätzung der benötigten Stellplätze kann nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Fürth und den Mitarbeitern des Bergtierparks ein Besucheraufkommen von ca. 900 Besuchern an einem Sonntag angenommen werden. Der größte Teil der Besucher dürfte hierbei am Nachmittag anfallen (geschätzt ca. $\frac{2}{3}$), wobei durchaus 75 % gleichzeitig bzw. sich zeitlich überschneidend den Park besuchen. Unter der Annahme, dass ca. 80 % mit dem Pkw eintreffen (Motorisierter Individualverkehr „MIV“) und dass der Pkw-Besetzungsgrad etwa bei 3 Personen/Pkw (z.B. Eltern mit Kind) liegen dürfte, lässt sich die benötigte Anzahl an Stellplätzen wie folgt berechnen:

$$\text{Stellplatzanzahl} = \frac{\text{Besucheranzahl} \times \text{Nachmittagsfaktor} \times \text{Gleichzeitigkeitsfaktor} \times \text{MIV-Anteil}}{\text{Pkw-Besetzungsgrad}}$$

$$\text{Stellplatzanzahl} = 900 \text{ Personen} \times \frac{2}{3} \times 75 \% \times 80 \% / 3 \text{ Personen/Pkw}$$

$$\text{Stellplatzanzahl} = 120 \text{ Pkw}$$

Aufgrund der Flächenverhältnisse und der vorgeschlagenen Stellplatzanordnung sind in der Plandarstellung 117 Stellplätze dargestellt.

I.1.6 Bodenschutz / Altlasten

Zum Planbereich liegen der Gemeinde keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Einträge vorhanden. Grundwasserschäden im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

Aufgrund der bisherigen Grünland- und Waldnutzung wird kein Untersuchungsbedarf gesehen. Dennoch wird im Textteil durch den Bebauungsplan für den gesamten Bereich darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren ist.

I.1.7 Oberflächengewässer

Durch den Bergtierpark verläuft ein Gewässer „Bach an der Neuwies“. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des „Bach an der Neuwies“ einzuhalten ist. Die überbaubaren Flächen sind mit ausreichenden Abständen festgesetzt. Das Verbot der Errichtung von baulichen Anlagen gilt auch für bauliche Nebenanlagen und ergibt sich unmittelbar aus dem Hessischen Wassergesetz. Eine wiederholende Festsetzung im B-Plan ist nicht erforderlich.

Weiterhin ist im Uferbereich des Gewässers das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn dies dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind nicht betroffen.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereichs befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Wasserreservoir. An diesem sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Weitere geschützte Kulturgüter sind im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. Da es sich um eine öffentliche Nutzung der Gemeinde Fürth handelt, werden nur relativ wenige, notwendige Festsetzungen getroffen.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des heutigen Bergtierparks (Teilbereich A) als „öffentliche Grünfläche“ bzw. „Fläche für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ festgesetzt.

Für die möglichen Erweiterungsflächen des Tierparks (Teilbereiche B und C) wird gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB zunächst „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Auf Grundlage § 9 Abs. 2 BauGB wird für die entsprechenden Flächen für den Fall des Eigentumsübergangs auf die Gemeinde „öffentliche Grünfläche“ bzw. „Fläche für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ festgesetzt.

Ein Teilbereich dieser Flächen soll dann als „Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze“ für den Tierpark bestimmt und der derzeitige Standort des Parkplatzes aufgegeben werden.

Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Größe baulicher Anlagen im Plangebiet auf 800 m². Hier wird die Lage auf dem Tierparkgelände durch Baugrenzen eingeschränkt. Für den Fall der Tierparkerweiterung sind im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb des Teilbereichs C weitere 400 m² als Grundfläche zulässig. Über die festgesetzte Grundfläche hinaus sind innerhalb der Tiergehege dezentral Tierunterstände und Ställe nach Anforderung der jeweiligen Tierart zulässig.

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

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal eine WE je Gebäude festgelegt. Im Plangebiet sollen nach Vorstellung der Gemeinde insgesamt maximal zwei dem Tierpark funktional zugeordnete Wohneinheiten realisiert werden, davon eine innerhalb der überbaubaren Fläche in Teilbereich C des Bebauungsplans.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der bestehenden Topografie unerlässlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe und Firsthöhe getroffen, die sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug ist aufgrund der stark bewegten Topografie sinnvoll.

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

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin dargestellten Maßnahmen zu Minimierung und Ausgleich der Eingriffe im Planbereich werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Mit entsprechender Festsetzung wird ein öffentlicher Parkplatz im Eingangsbereich des Bergtierparks vorbereitet, der jedoch bei Realisierung des alternativen Zugangs mit dortigen Stellplätzen wieder aufgegeben werden soll.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 15° bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als Dachform werden nur Sattel- und Pultdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen aus dunkelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde oder glasierte Dachmaterialien unzulässig.

Die überbaubaren Flächen machen nur einen sehr geringen Anteil der Gesamtflächen des Plangebiets aus. Eine Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers ist daher auf angrenzenden Grünflächen möglich. Die Versickerung des Niederschlagwassers wird zur Reduzierung der hydraulischen Belastung von Oberflächengewässern festgesetzt.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit über die Straße „Werner-Krauß-Straße“ gewährleistet.

Neu geplante Gebäude (sowohl geplante Wohngebäude, als auch das geplante Aufenthaltsgebäude für die Mitarbeiter des Tierparks), in denen häusliches Abwasser anfällt, sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Wasserversorgung der geplanten Wohn- und Aufenthaltsgebäude erfolgt über das kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der

1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie
2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Fürth betreibt seit mehreren Jahren den aus privater Initiative hervorgegangenen Bergtierpark im Ortsteil Erlenbach. Die Anlage ist der einzige Zoo im Kreis Bergstraße und als solcher fester Bestandteil des touristischen Angebotes des vorderen Odenwaldes. Der thematische Bergtierpark befindet sich nördlich des Fürther Ortsteiles Erlenbach und ist ganzjährig geöffnet. Er bietet auf einem ca. 1 km langen Rundweg Einblicke in das Leben der Gebirgstiere, die hier in großzügigen Freigehegen leben.

Der Tierpark ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt und über diesen behördenabgestimmt. Zum Bergtierpark wurde im Jahr 2002 eine Betriebserlaubnis durch das Regierungspräsidium Darmstadt erteilt.

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, den Bergtierpark als festen Bestandteil des Freizeitangebots zu erhalten und weiterzuentwickeln, wofür Veränderungen und Erweiterungen des Gebäudebestands erforderlich werden. Für geplante Baumaßnahmen sind bauordnungsrechtliche Genehmigungen erforderlich, für die im bisher unbeplanten Außenbereich keine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage besteht. Deshalb wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Bergtierpark eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen, auf der spätere Genehmigungsverfahren aufbauen können.

Konkreter Anlass ist die geplante Errichtung eines Gebäudes im heutigen Eingangsbereich des Bergtierparks. Dieser Bereich ist durch die bauliche Nutzung des vorhandenen Kiosks sowie einiger Stallungen bereits entsprechend baulich geprägt. Der geplante Neubau soll in eine bauliche Neugestaltung des Eingangsbereiches einbezogen werden. Neben den erforderlichen Funktionsräumen (Kasse, Besucher-WC etc.) soll erstmals eine Wohnung errichtet werden, die von dem Geschäftsführer des Bergtierparks bezogen wird. Die hierdurch entstehende dauerhafte Präsenz soll dem Park, insbesondere dem Tierbestand, eine größere Sicherheit vor Vandalismusschäden auch außerhalb der Öffnungszeiten gewährleisten.

Des Weiteren soll für die Mitarbeiter des Tierparks ein Aufenthaltsgebäude nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes errichtet werden. Das kleine Holzblockhaus besteht aus zwei Räumen und einer Waschkabine und hat lediglich eine Grundfläche von ca. 40 m². Es existiert bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet, soll aber dort abgebaut und im Tierpark wieder errichtet werden.

Für die mittel- und langfristige Entwicklung des Bergtierparks werden im Bebauungsplan mögliche Erweiterungsflächen im Norden sowie im Süd-Osten des Parks in den Geltungsbereich aufgenommen.

Für die mittel- und langfristige Entwicklung des Bergtierparks werden im Bebauungsplan mögliche Erweiterungsflächen im Norden, Westen sowie im Süd-Osten des Parks in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Gemeinde prüft derzeit die Möglichkeit der Einbeziehung der im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Grundstücke südöstlich des bisherigen Tierparks. Hierdurch wäre auch die Verlagerung des Besucherverkehrs durch Schaffung einer neuen Zufahrt zum Tierpark möglich.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 16,4 ha.

Auf Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des heutigen Bergtierparks als „öffentliche Grünfläche“ bzw. „Fläche für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ festgesetzt.

Für die möglichen Erweiterungsflächen des Tierparks wird gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB zunächst „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Auf Grundlage § 9 Abs. 2 BauGB wird für die entsprechenden Flächen für den Fall des Eigentumsübergangs auf die Gemeinde „öffentliche Grünfläche“ bzw. „Fläche für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ festgesetzt.

Kurzfristig soll die dringend benötigte Parkplatzerweiterung im Bereich des heutigen Ponygeheges geschaffen werden. Langfristig strebt die Gemeinde Fürth jedoch an, den Besucherverkehr zum Tierpark durch das angrenzende Wohngebiet entlang der „Werner-Krauß-Straße“ einzuschränken bzw. gänzlich zu unterbinden. Zumal der Hauptverkehr zum Bergtierpark aus Richtung Süden von der B 38 / B 460 kommt, ist angedacht die Anfahrt zum Park über die Straße „Am Denkmal“ im Süden von Erlenbach und weiter über den „Erlenbacher Weg“ entlang des Friedhofes zu führen. Auf der Fläche des Freizeitgrundstückes im Süd-Osten des Plangebietes sollen dann der neue Eingangsbereich zum Tierpark sowie ein ausreichender Besucherparkplatz geschaffen werden. Die im Planteil eingetragene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz“ auf dem Flurstück 65/3 soll dann entfallen.

Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Größe baulicher Anlagen im Plangebiet auf 800 m². Hier wird die Lage auf dem Tierparkgelände durch Baugrenzen eingeschränkt. Für den Fall der Tierparkerweiterung sind im Bereich der überbaubaren Fläche innerhalb des Teilbereiches C weitere 400 m² als Grundfläche zulässig. Über die festgesetzte Grundfläche hinaus sind innerhalb der Tiergehege dezentral Tierunterstände und Ställe nach Anforderung der jeweiligen Tierart zulässig.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf maximal eine WE je Wohngebäude festgelegt.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sind aufgrund der Lage des Plangebietes und der bestehenden Topografie unerlässlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe und Firsthöhe getroffen, die sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen.

Die zulässige Dachneigung wird auf einen Bereich von 15° bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als Dachform werden nur Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachmaterialien sollen aus dunkelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde oder glasierte Dachmaterialien unzulässig.

Auf Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planaussagen des vorliegenden Bebauungsplanes beziehen sich ortsgebunden auf den vorhandenen Bergtierpark, eine Alternativenprüfung entfällt deshalb.

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

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für die Landwirtschaft“ bzw. „Waldbereich, Bestand“ dargestellt.

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

Der Planbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen der Gemeinde Fürth.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als „Öffentliche Grünfläche - Bergtierpark“, „Fläche für Wald“ und „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan stimmt nicht immer parzellenscharf mit dem vorliegenden Bebauungsplan überein, das Entwicklungsgebot ist jedoch gewährleistet. Der Bebauungsplan ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale

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

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

- Regionalplan Südhessen 2000
- Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (2005)
- Gewässerstrukturgütekarte (1999), Hess. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Wiesbaden
- Gewässergüte im Lande Hessen (1994), Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit, Wiesbaden

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

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

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Krehberg-Odenwaldes. Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz geprägt wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor. Die Untereinheit 145.5 „Krehberg-Odenwald“ ist ein kuppiges, waldreiches Bergland.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage von Erlenbach, beginnt am nördlichen Ortsrand von Erlenbach und erstreckt sich weiter nach Norden in ein Seitental des Schlierbaches. Es umfasst die Flächen des in der Region als Naherholungsziel bekannten Bergtierparks Erlenbach. Darüber wurde ein Teilbereich in den Geltungsbereich einbezogen, der sich in süd-östlicher Richtung entlang des Seitentals und östlich des Ortsrandes von Erlenbach erstreckt. Dieser Teilbereich soll die zukünftige Erschließung des Bergtierparks sicherstellen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um Weide- und Waldflächen. Der Bergtierpark besteht aus großzügigen Freigehegen, in denen eine Vielzahl an Tieren leben. Der Bergtierpark grenzt im Süden an die vorhandenen Wohnbauflächen des Ortsteils Erlenbach an.

Bei den Flächen im Süd-Osten des Geltungsbereiches handelt es sich um ein Grundstück der Freizeitnutzung, das im Flächennutzungsplan als Außenbereichsbebauung dargestellt ist und als Stallgebäude mit Lager bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

II.2.2 Schutzgut Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

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

Teile des Plangebietes sind als (Typ Nr. 312) „Braunerde über sauren Plutoniten, lößleharm“ dargestellt. Im Bereich des Seitentals des Schlierbaches sind folgendes Bodentypen vorzufinden: Typ Nr. 319 „Kolluvisol über Plutoniten“ (sehr hohe Ertragsfähigkeit), Typ Nr. 304 „Braunerde über schiefrigem Gestein“ (geringe Ertragsfähigkeit) und Typ Nr. 52 „Gley der unebenen Talböden“ (hohe Ertragsfähigkeit). Die Bodentypen sind im Landschaftsraum häufig vertreten.

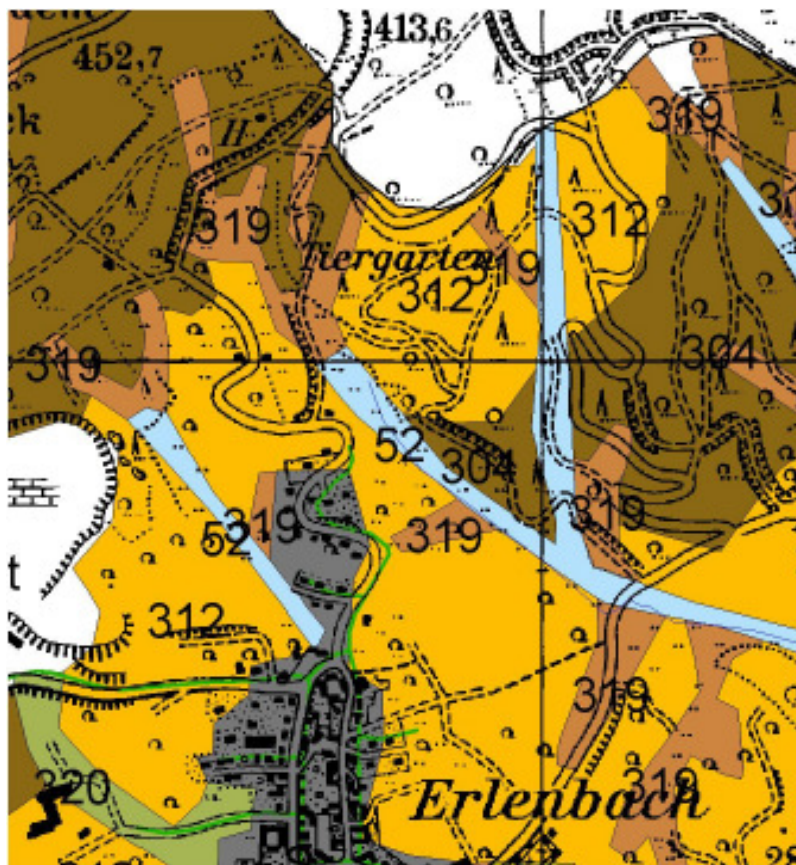


Bild 4: Ausschnitt aus Bodenkarte des Landschaftsplans, ohne Maßstab

Altlasten

Der Planbereich wurde nach Kenntnisstand der Gemeinde bisher nur als Grünland genutzt. Aus Sicht der Gemeinde besteht daher kein Untersuchungsbedarf im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen.

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

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

II.2.3 Schutzgut Klima

Beschreibung

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

Die Wiesen des Planungsbereiches sind kaltluftproduzierende Flächen.

Beschreibung und Bewertung Geländeklima

Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken die Grünland- und Gehölzflächen ausgleichend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Die Siedlungslage von Erlenbach ist eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt, sodass die kleinklimatische Bedeutung der Flächen des Tierparks nachgeordnet ist.

II.2.4 Schutzgut Grundwasser

Beschreibung und Bewertung Grundwasser

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

Im Gebiet ist keine Wasserschutzgebietszone vorhanden.

II.2.5 Schutzgut Oberflächengewässer

Beschreibung und Bewertung Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft ein Seitenbach des Schlierbaches, der „Bach an der Neuwies“. Der Schlierbach mündet in die Weschnitz.

Die Darstellungen der Gewässergütekarten beginnen an der südlichen Grenze des Bergtierparks. Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002) sind die Daten des Vorabzuges der Gewässerstrukturgütekartierung aus dem Jahr 1998 dargestellt: für den Abschnitt ab der Südgrenze des Bergtierparks bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes wird die

- Strukturgüte Linie, Substrat: Güteklasse 2,
- Strukturgüte Ufergestalt: Güteklasse 3 (jeweils ohne verrohrte Abschnitte)

dargestellt.

In der Gesamtbewertung der Gewässerstrukturgütekarte (1999) wird der Abschnitt als deutlich verändert (4) bewertet.

Der „Bach an der Neuwies“ verläuft in diesem Bereich, teilweise begleitet von Ufergehölzen (Erlen), durch intensiv genutztes Wiesen, die Nutzung geht direkt bis fast an die Uferkante heran. Abschnittsweise ist der Bach verrohrt, außerdem wurde ein künstlicher Teich im Hauptschluss angelegt. Ein landwirtschaftlicher Hof mit Nebengebäuden und Nebenflächen hat den Bach im verrohrten Abschnitt mit Nebenflächen und einem kleinen Nebengebäude teilweise überbaut.

Südlich des Hofes fließt aus Norden kommend ein kleiner Seitenbach zu, der im Bereich des Geltungsbereiches zum größten Teil verrohrt ist.

Die Gewässerstruktur muss im Bereich um den Hof somit als sehr stark verändert (überwiegend verrohrt) bezeichnet werden bzw. die intensive Wiesennutzung reicht bis direkt an den Bach heran (siehe auch Plan Ausgleich: Bestand und Entwicklung).

Der Oberlauf des „Baches an der Neuwies“ verläuft teilweise durch die Tiergehege des Bergtierparks und ist dort zum Teil nur temporär wasserführend.

Das Wasser wird in einem künstlichen Teich angestaut, der Bach ist ab diesem Teich im Bereich eines Weges verrohrt.

Insgesamt kann auch hier die Gewässerstruktur als sehr stark verändert bezeichnet werden.

Die biologische Gewässergüte (Gewässergüte im Lande Hessen, 1994) wird in diesem Abschnitt mit II, mäßig belastet, eingestuft. Zu vermuten ist, dass der Eintrag aus den Tiergehegen und intensiven Nutzungen entlang des Baches zu einer Belastung der biologischen Gewässergüte führt.

II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Bestandsaufnahme 23.08.2008, 23.09.2008 und 31.03.2009. Im Plan „Bestand“ ist der angetroffene Zustand aller Flächen im 16,4 ha großen Gebiet dargestellt. Im Folgenden detailliert beschrieben werden jedoch nur die durch den Bebauungsplan von Veränderung betroffenen Flächen und auch nur diese gehen in die Bilanzierung ein, die sonst unnötig aufgebläht würde (siehe Kapitel „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“).

Die unten beschriebenen Flächen liegen im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen (hier und in der Bilanz bezeichnet als: Baugrenze-West (am jetzigen Betriebsgebäude), Baugrenze-Mitte (am Eingang) und Baugrenze-Ost (im Erweiterungsgebiet, Teilbereich C)), sowie im Bereich des neu zu schaffenden Parkplatzes (Parkplatzfläche (kurzfristig)) in der Nähe des heutigen Einganges und der geplanten Parkplatzfläche im Teilbereich C (Parkplatz (langfristig)). Nummerierung und Abgrenzungen der Flächen siehe Plan: „Bestand“.

Baugrenze-Mitte und Parkplatzflächen am Eingang (inkl. geplanter Parkplatzfläche (kurzfristig) = Fl. 13 + Fl. 14):

Fl. 1 Steile Intensivweide

Sehr steile und kurzrasige Intensivweide mit *Lolium perenne*, *Bellis perennis*, *Trifolium repens*, *Poa annua*, Arten der Scher- und Parkrasen sind häufig (*Prunella vulgaris*, *Achillea millefolium*), an den Rändern, zu den Gebäuden (Fl. 3 + 4) hin, sehr nitrophytisch, mit sehr viel Brennessel.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.200, Intensiv-Weiden mit 21 WP.

Fl. 2 Parkplatzfläche

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520, Verbundpflaster mit 3 WP.

Fl. 3 Gebäude mit Kiosk am Eingang

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Fl. 4 Tierkäfige

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Fl. 5 Asphaltierte Straße mit Wendemöglichkeit für Busse

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.510, 3 WP.

Fl. 6 Kiesfläche mit Bewuchs

Verdichtete Fläche mit Kies / Sand, etwas bewachsen (hier Gras).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530(+), etwas höherwertig wegen Bewuchs, 6 + 5 = 11 WP.

Fl. 7 Böschung mit Baumreihe

Böschung mit Baumreihe (Laubbäume, v.a. Eichen, bis 80 cm Dm und über 20 m hoch; nähere Informationen zu den Bäumen: siehe Bestandsplan Ausschnitt).

Bewertung nach KV: Die Fläche der Böschung wird als Typ 04.210 (Baumgruppe) mit 33 WP bilanziert. Da die großen Bäume außerdem andere, nicht-baumgeprägte Biotope überkronen wird gemäß KV in diesem Fall der Biotoptyp 04.110 Laubbaum mit 31 WP zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp angesetzt.

Fl. 8 Kleines Wirtschaftsgebäude

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Fl. 9 Sukzessionsfläche im und am Wald

Im Bereich einer kleinen Rodungsfläche massiv aufkommende Jungeschen (kniehoch).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 01.152, 32 WP.

Fl. 10 Baumgruppe / -reihe

Baumreihe aus Eschen und Birken, Dm 5 - 25 cm, Höhe ca. 6 m (Esche) und 16 m (Birke).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.210: Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, 33 WP.

Fl. 11 Intensivweide, kurzrasig

Fläche nicht so steil wie Fl. 1, zusätzlich etwas dunkel, daher teilweise etwas bodenoffen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.200, Intensiv-Weiden mit 21 WP.

Fl. 12 Baumgruppe / -reihe

Böschungsgehölz überwiegend aus Bäumen (Dm 20 - 60 cm, oft mehrstämmig) an Böschung (1 bis 3 m hoch) Arten: Rotbuche, Eiche, Hainbuche, Edelkastanie.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.210: Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, 33 WP.

Fl. 13 Intensivweide, kurzrasig

Intensive Ponyweide, relativ eben, aber sehr stark degradiert, große Flächen (besonders im Westen zwischen den Bäumen) fast vegetationslos.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.200, Intensiv-Weiden mit 21 WP.

Fl. 14 Kleiner Tier-Unterstand

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Fl. 15 Baumgruppe / -reihe

Baum-bestandene Kuppe im Bereich des denkmalgeschützten „Wasserreservoirs“. Dicht mit Gehölzen bewachsen: Hasel, viel Edelkastanie, Bergahorn.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.210: Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, 33 WP.

Baugrenze-West (externes Wirtschaft- / Betriebs-Gebäude):

Fl. 16 Teilversiegelte Stellflächen

Geschotterte Stellflächen vor dem bestehenden Betriebsgebäude.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530, 6 WP.

Fl. 17 Externes Wirtschafts- / Betriebsgebäude

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Fl. 18 Teilversiegelte Fläche mit Bewuchs

Nicht homogene Fläche mit Kies / Schotter / Steinen / Ablagerungen, bewachsen mit etwas Gras und Brombeere, auch etwas junge Gehölze vorhanden. Charakter insgesamt etwas ruderal.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530(+), etwas höherwertiger wegen Bewuchs, $6 + 5 = 11$ WP.

Fl. 19 Schotterfläche mit Bewuchs

Schotterfläche mit Gras bewachsen, eingezäunt.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530(+), etwas höherwertig wegen Bewuchs, $6 + 5 = 11$ WP.

Fl. 20 Frischwiese, mäßig intensiv

Mäßig artenreiches Grünland, zum Kartierungszeitpunkt mit Rinderbeweidung. Das Artenspektrum (Arrhenatherum, Dactylis glomerata, Poa trivialis, P. pratensis, Plantago lanceolata, Ranunculus repens und R. acris; Galium album vereinzelt, insgesamt ca. 25 Arten) lässt auf eine mäßig intensive Nutzung schließen.

Bewertung nach KV: Die Wiese entspricht einem mäßig artenreichen Mischtyp (Frischwiese extensiv / intensiv), Biotoptyp 06.310 / 06.320 mit $(44 + 27) / 2 = 35$ WP.

Baugrenze-Ost (externes Wirtschaft- / Betriebs-Gebäude):

Fl. 21 Intensive Frischwiese

Artenarmes Intensiv-Grünland in Bachnähe. Nach Nordwesten hin abschnittsweise auch etwas feuchter und stark zerwühlt.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.320, 27 WP.

Fl. 22 Gepflasterter Hof

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520, Verbundpflaster mit 3 WP.

Fl. 23 Dachflächen der Gebäude

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710, 3 WP.

Fl. 24 Arten- / strukturreicher Hausgarten

Abschnittsweise Baum-bestandener Hausgarten mit extensiver Wiese.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.222, 25 WP.

Fl. 25 Strukturarmer Hausgarten

Im Zuge von hausnahen Außenarbeiten ausgeräumte Gartenflächen. Teilweise Rohboden, Ablagerungen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.221, 14 WP.

Geplante Parkplatzfläche im Teilbereich C

(Parkplatz (langfristig)):

Frischwiese, intensiv genutzt

Mäßig artenreiches Grünland, mit sehr vermindertem Artenspektrum (*Trifolium repens*, *Taraxacum officinale*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*, *Plantago lanceolata*, *Ranunculus repens*, *Lolium perenne*, insgesamt max. 20 Arten).

Bewertung nach KV: Die Wiese entspricht Biotoptyp 06.320 mit 27 WP.

Zusammenfassende Bewertung Biotoptypen

Im Bereich der Baugrenzen liegen überwiegend anthropogen stark veränderte Flächen vor. Diese Flächen sind versiegelt, teilversiegelt, bebaut oder (in geringem Maße) gärtnerisch genutzt. Teile der Flächen bestehen aus intensiv bis mäßig intensiv genutztem Grünland; geplante Parkplatzflächen befinden sich vollständig im Bereich intensiv genutzten Grünlandes.

Die hochwertigsten Strukturen sind die Gehölz-Strukturen im Mittleren Baufenster. Insbesondere der Altbaumbestand mit teilweise 60 - 80 cm dicken, alten Eichen an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Böschung, ist naturschutzfachlich hochwertig und sollte erhalten bleiben.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Das Bearbeitungsgebiet liegt in einer besonders struktur- und reliefreichen Umgebung mit Wald, Grünland, Fließgewässern und Siedlungsstrukturen. Das Gebiet ist großenteils durch die Tierpark-Situation mit intensiver Beweidung reliefreicher Flächen und den Besucherverkehr geprägt. Durch die enge Verzahnung mit dem angrenzenden Wald wirkt das Gebiet dennoch naturnah eingebunden. Kontakte sensibler Arten in dem Gebiet sind sicher anzunehmen. Im Bereich der beiden „Baufenster West“ und „Ost“ sind Nist- oder Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht zu erwarten (Grad der baulichen Prägung). Das „Baufenster-Mitte“ ist strukturell und wegen des Baumbestandes für anspruchsvolle Arten interessant auch wenn so nahe dem Eingangsbereich das Maß anthropogener Störung (auch durch den Auto- und Busverkehr) sehr hoch ist.

Ein Wert insbesondere des Altbaumbestandes des „Baufensters Mitte“ für geschützte und streng geschützte Arten im Sinne des § 42 Abs. 1 BNatSchG insbesondere aus der Gruppe der Vögel, Fledermäuse oder auch Insekten, ist auch aufgrund der strukturreichen Umgebung und der Nähe zum Wald nicht auszuschließen. Bei Erhaltung der Bäume kann eine artenschutzrechtlich relevante vorhabenbezogene Erheblichkeit jedoch ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Flächen sind diesbezüglich ohne Belang. Dies gilt auch für die sich im Verfahrensverlauf ablösenden geplanten Parkplatzflächen. Diese liegen im Bereich sehr nutzungsinintensiven Grünlandes und sind faunistisch uninteressant und artenschutzrechtlich unbedenklich.

II.2.7 Schutzgut Landschaft

Der Bergtierpark ist zwischen Waldbereichen und mehr oder minder landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen in die Landschaft integriert. Der Park liegt in einem Tal, das nach Südosten geöffnet ist und gibt an verschiedenen Punkten den Blick ins Weschnitztal und die umgebende naturnah wirkende Landschaft frei.

Der Gebäudebestand des Tierparks ist in der baulichen Größe und Höhe zurückhaltend und wirkt als in die Landschaft integriert.

II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planbereichs befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Wasserreservoir.

Weitere geschützte Kulturgüter sind im Planbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

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

II.2.9 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, im Planbereich insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung.

Der Bergtierpark ist ein bekanntes Erholungsziel in der Region, insbesondere für Familien mit Kindern. In dem vom Verband Region Rhein-Neckar erarbeiteten Konzept zum Thema Naherholung wurde, auf Anregung der Kreisverwaltung des Kreises Bergstraße, der Bergtierpark Fürth-Erlenbach in die im August 2008 veröffentlichte Erfassung von „Naherholungseinrichtungen in der Metropolregion Rhein-Neckar“ aufgenommen. Der Bergtierpark ist damit als regional bedeutsame Freizeitanlage als Teil des Konzeptes im Bereich der Naherholung der Metropolregion Rhein-Neckar eingestuft. Die regionale Bedeutung zeigt sich bei den Besuchern, die aus allen Teilen des Kreisgebietes und auch aus angrenzenden Kreisen und Regionen anreisen.

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

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

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

Der größte Teil der Flächen des Bebauungsplans sichert die bereits vorhandene Nutzung des Bergtierparks. Folgende Eingriffswirkungen entstehen:

- Baufenster im Eingangsbereich (Baugrenze-Mitte)

Dieser Bereich ist durch die bauliche Nutzung des vorhandenen Kiosks sowie einiger Stallungen bereits entsprechend baulich geprägt. Der geplante Neubau soll in eine bauliche Neugestaltung des Eingangsbereichs einbezogen werden. Neben den erforderlichen Funktionsräumen (Kasse, Besucher-WC etc.) soll erstmals eine Wohnung errichtet werden, die von dem Geschäftsführer des Bergtierparks bezogen wird. Die hierdurch entstehende dauerhafte Präsenz soll dem Park, insbesondere dem Tierbestand, eine größere Sicherheit vor Vandalismusschäden auch außerhalb der Öffnungszeiten gewährleisten.

- Baufenster im Westen, Aufenthaltsgebäude (Baugrenze-West)

Des Weiteren soll für die Mitarbeiter des Tierparks ein Aufenthaltsgebäude nördlich des bestehenden Betriebsgebäudes errichtet werden. Das kleine Holzblockhaus besteht aus zwei Räumen und einer Waschkabine und hat lediglich eine Grundfläche von ca. 40 m². Es existiert bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet, soll aber dort abgebaut und im Tierpark wieder errichtet werden.

- Baufenster im Erweiterungsgebiet (Baugrenze-Ost)

Hier soll die Möglichkeit gegeben werden, kleinere Veränderungen an den vorhandenen Baulichen Anlagen vorzunehmen. Die hier mit 400 m² festgesetzte Größe der überbaubaren Flächen ist mit den vorhandenen Dachflächen (340 m²) bereits fast ausgeschöpft.

- Stellplätze

Mit entsprechender Festsetzung wird ein öffentlicher Parkplatz im Eingangsbereich des Bergtierparks vorbereitet.

Für die möglichen Erweiterungsflächen des Tierparks im Südosten wird gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB zunächst „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Auf Grundlage § 9 Abs. 2 BauGB wird für die entsprechenden Flächen für den Fall des Eigentumsübergangs auf die Gemeinde „öffentliche Grünfläche“ bzw. „Fläche für Wald“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ festgesetzt.

Ein Teilbereich dieser Flächen wird dann als „Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze“ für den Tierpark bestimmt und der Parkplatz am heutigen Eingang aufgegeben werden.

Im Plan „Bestand“ zum Umweltbericht wird der erstgenannte Parkplatz als „Parkplatz (kurzfristig)“, der endgültige Parkplatz im Südosten als „Parkplatz (langfristig)“ bezeichnet.

- Ausgleichsflächen (siehe Plan: Ausgleich - Bestand und Entwicklung)

Zum Ausgleich der Eingriffe werden im Südosten des Geltungsbereiches (Teilbereich C) Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1 (Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Flurstück Nr. 439/2 teilweise):

Das zwischen dem geplanten „Parkplatz (langfristig)“ und dem „Bach an der Neuwies“ vorhandene intensiv genutzte Grünland (Frischwiese und Feuchtwiese) ist zu extensivieren.

Öffnung der Bachverrohrung:

Der im Teilabschnitt C auf insgesamt 210 m verrohrte oder stark veränderte Lauf des Fließgewässers „Bach an der Neuwies“ und eines Zulaufes ist naturnah wieder herzustellen. Hierzu ist die Verrohrung zu entfernen und im Bereich des Teiches (ca. 30 m verlaufen im Bereich eines künstlichen Teiches im Hauptschluss) das Gelände entsprechend zu modellieren.

Ausgleichsfläche A2 (Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 569/3 teilweise und weitere Flächen entlang des zu öffnenden Bachlaufes, siehe Plan: Ausgleich - Bestand und Entwicklung):

Neuanlage eines beidseitig 5 m breiten, extensiven Wiesenstreifens entlang des geöffneten Baches.

II.3.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Verlust natürlichen Oberbodens durch Versiegelung / Verdichtung in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets.

Maßnahmen

- Grundsätzlich ist mit Boden sparsam umzugehen, die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist vor Ort nicht ausgleichbar und könnte nur z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

II.3.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.

Maßnahmen

- weitestgehende Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes
- Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Parkplatzes im SO des Geltungsbereichs (Teilbereich C)
- Rückbau des Parkplatzes im Eingangsbereich, sobald o.g. Parkplatz realisiert werden kann.

Der Eingriff in das Klimapotenzial ist gering, der umliegende Landschaftsraum wirkt klimatisch ausgleichend.

II.3.3 Schutzgut Grundwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Geringfügige Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Geringfügige Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliche Bebauung.

Maßnahmen

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

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser sollte, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert werden. Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer geringfügigen Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

II.3.4 Schutzgut Oberflächengewässer

Auswirkungen

- Durch die baulichen Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten.

Maßnahmen

- Grundsätzlich ist bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des „Baches an der Neuwies“ einzuhalten.
- Der im Teilabschnitt C auf insgesamt 210 m verrohrte oder stark veränderte Lauf des Fließgewässers „Bach an der Neuwies“ und eines Zulaufes ist naturnah wieder herzustellen. Hierzu ist die Verrohrung zu entfernen und im Bereich des Teiches (ca. 30 m verlaufen im Bereich eines künstlichen Teiches im Hauptschluss) das Gelände entsprechend zu modellieren.
- Neuanlage eines beidseitig 5 m breiten, extensiven Wiesenstreifens entlang des geöffneten Baches.
- Die vorhandene intensive Feuchtwiese (im Südosten des Teilbereiches C) ist zu extensivieren. Pflege: Die Wiese ist einmal pro Jahr zu mähen. Abhängig von der Befahrbarkeit sollte eine Mahd im Herbst (möglichst ab dem 15. September) erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Maßnahmen bewirken eine Verbesserung der Gewässerstrukturgüte. Durch die Extensivierung bisher intensiv genutzter Flächen entlang des Baches ist auch eine Verbesserung der biologischen Gewässergüte zu erwarten.

II.3.5 Schutzgüter Flora und Fauna

Es kommt im Bereich der Baugrenze-West und der Baugrenze-Ost zum Verlust von naturschutzfachlich wenig bedeutsamen Strukturen und Biotopen (versiegelte / teilversiegelte Flächen, ggf. etwas mäßig intensives Grünland, ggf. etwas Hausgarten). Der Umfang der für Eingriffe in Anspruch zu nehmenden Flächen ist ebenfalls nur gering. Es sind keine maßgeblichen Biotopverluste oder Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten.

Im Bereich der Baugrenze-Mitte (Eingang des Tierparks) sind durch die geplante Umgestaltung und die damit verbundenen Eingriffe einerseits ebenfalls naturschutzfachlich gering bedeutsamen Flächen betroffen (versiegelte, teilversiegelte Flächen). Andererseits sind hier jedoch wertvollere Biotopstrukturen gefährdet. Der naturschutzfachlich wertvolle Altbaumbestand in dieser Fläche wird daher als zu erhalten festgesetzt. Unter dieser Maßgabe sind bedeutsame negative Auswirkungen auf die Fauna ebenfalls nicht zu erwarten.

Für den Parkplatz (Parkplatz „kurzfristig“) wird eine sehr stark degradierte Intensivweide (Pferdeweide) in Anspruch genommen, die hierdurch zunächst verloren geht.

Im weiteren Verfahrensverlauf ist die Verlegung des Parkplatzes nach Südosten (Teilbereich C) geplant, wobei die vormalige Pferdeweide wieder als (dann hochwertigeres) Grünland angelegt werden soll.

Für den neuen Parkplatz im Südosten (Parkplatz „langfristig“) wird wiederum intensiv genutztes Grünland (intensive Frischwiese) in Anspruch genommen und geht verloren.

Auswirkungen der Planung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Vorgaben nach § 42 BNatSchG

Von der Planung betroffene, faunistisch interessante Strukturen befinden sich - soweit erkennbar - nur im Bereich des „Baufensters Mitte“. Bei Einhaltung des Erhaltungsgebotes für den dortigen Altbaumbestand ist aus artenschutzrechtlicher Sicht für das Planungsgebiet eine vorhabenbedingte Eingriffserheblichkeit nicht zu festzustellen. Nach aktuellem Erkenntnisstand werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 43 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich das historische Wasserreservoir und ist im Plan als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) gekennzeichnet. Es sind keine direkten Maßnahmen am Kulturdenkmal vorgesehen, so dass es zu keinen direkten Beeinträchtigungen kommt.

II.3.7 Schutzgut Mensch

Die Planung bezweckt die langfristige Sicherung eines überregional bedeutsamen Naherholungszieles. Die geplanten kleinflächigen baulichen Veränderungen dienen diesem Ziel, es sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Langfristig strebt die Gemeinde Fürth an, den Besucherverkehr zum Tierpark durch das angrenzende Wohngebiet entlang der „Werner-Krauß-Straße“ einzuschränken bzw. gänzlich zu unterbinden. Zumal der Hauptverkehr zum Bergtierpark aus Richtung Süden von der B 38 / B 460 kommt, ist angedacht die Anfahrt zum Park über die Straße „Am Denkmal“ im Süden von Erlenbach und weiter über den „Erlenbacher Weg“ entlang des Friedhofes zu führen.

II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung der vorhandenen Bergtierparks sowie die Sicherung seiner langfristigen Entwicklung.

Bauliche Veränderungen sind im geringen Umfang geplant und orientieren sich am Gebäudebestand. In einem ersten Schritt wird die Parkplatznot entschärft, in dem am Eingangsbereich eine Parkplatzfläche geschaffen wird, diese wird zurückgebaut, sofern die Parkplatzfläche im Südosten umgesetzt werden kann. Durch diese geplanten Vorhaben kommt es zu Eingriffswirkungen, die durch Maßnahmen, die im Bereich des „Baches an der Neuwies“ kompensiert werden können.

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Der Bilanzierung wird als Ausgangszustand der in Plan 1 dargestellte Bestand zugrunde gelegt. Die Planung unterscheidet sich vom Ausgangszustand nur im Bereich der im B-Plan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen für bauliche Anlagen und den im Eingangsbereich neu zu schaffenden Parkplatz („Parkplatz (kurzfristig)“).

Der im Bebauungsplan im Teilbereich C dargestellte Stellplatz-Bereich im äußersten Südosten („Parkplatz (langfristig)“) wird längerfristig den neuen Parkplatz im Eingangsbereich ablösen. Mit in die Bilanz aufgenommen wurde daher die Wiederherstellung der Fläche im Eingangsbereich („Parkplatz (kurzfristig)“) als Neuanlage von extensiv genutztem, artenreichen Grünland, und die Neuanlage des Parkplatzes im Südosten („Parkplatz (langfristig)“).

Desweiteren wurden Ausgleichsmaßnahmen bilanziert, die sich im Südosten konzentrieren (siehe Plan: Ausgleich - Bestand und Entwicklung).

Planung / Eingriffe

Für die Planung wird im Bereich des bestehenden Tierparks (Baugrenze-West und Baugrenze-Mitte) eine überbaubare Fläche von 800 m², und im Erweiterungsgebiet (Baugrenze-Ost) von 400 m², insgesamt also 1.200 m² als „Dachflächen mit Regenwassernutzung“ (Typ 10.715) angesetzt. Die restlichen Teilflächen innerhalb der Baugrenzen werden pauschal als „Gärtnerisch zu pflegende Anlagen / Hausgarten“ (Typ 11.221) bilanziert. Die dargestellten Laubbäume im Bereich der Baugrenze-Mitte (am Eingang des Tierparks) werden als „zu erhalten“ bilanziert. Im Bereich der drei Bauflächen entsteht damit rechnerisch ein Biotopwertdefizit von insgesamt 7.990 WP.

Im Bereich des neuen Parkplatzes im Eingangsbereich (Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“) werden als Planungszustand „Flächen mit Regenwasserversickerung“ (Typ 10.530) bilanziert. In diesem Bereich entsteht durch Verlust von Intensiv-Weideflächen rechnerisch ein Biotopwertdefizit von 25.920 WP.

Nach Aufgabe dieses Parkplatzes wird die Neuanlage der Fläche mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland als Mischtyp 06.930 / 06.310 mit $(21 + 44) / 2 = 33$ WP/m² bilanziert. In diesem Bereich entsteht dadurch rechnerisch ein Biotopwertüberschuss von 46.980 WP.

Die Neuanlage des Parkplatzes im Südosten („Parkplatz (langfristig)“, Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“) wird als „Flächen mit Regenwasserversickerung“ (Typ 10.530) bilanziert. In diesem Bereich entsteht durch Verlust von Intensiv-Wiesenflächen rechnerisch ein Biotopwertdefizit von 62.340 WP.

Die Bilanzierung der Planung vor weiteren Ausgleichsmaßnahmen ergibt somit insgesamt ein Biotopwertdefizit von **49.270 WP**.

Ausgleich

Zu Kompensationszwecken werden im Südosten des Geltungsbereiches (Teilbereich C) zeichnerisch und textlich Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind im Ausgleichsplan abgegrenzt und kenntlich gemacht. Im Bebauungsplan sind zeichnerisch die Ausgleichsflächen A1 und A2 aufgenommen.

Ausgleichsfläche A1 (Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Flurstück Nr. 439/2 teilweise):

Das zwischen dem geplanten „Parkplatz (langfristig)“ und dem „Bach an der Neuwies“ vorhandene intensiv genutzte Grünland (Frischwiese und Feuchtwiese) ist zu extensivieren.

Pflege Frischwiese: Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.

Bewertung Bestand: Typ 06.320, 27 WP, *Bewertung nach Entwicklung:* Typ 06.310, 44 WP.

Pflege Feuchtwiese: Die Wiese ist einmal pro Jahr zu mähen. Abhängig von der Befahrbarkeit sollte eine Mahd im Herbst (möglichst ab dem 15. September) erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

Bewertung Bestand: Typ 06.010, 27 WP, *Bewertung nach Entwicklung:* Typ 06.120, 47 WP.

Öffnung der Bachverrohrung

Der im Teilabschnitt C auf insgesamt 210 m verrohrte oder stark veränderte Lauf des Fließgewässers „Bach an der Neuwies“ und eines Zulaufes ist naturnah wieder herzustellen. Hierzu ist die Verrohrung zu entfernen. Im Bereich des jetzigen Teiches (ca. 30 m verlaufen im Bereich eines künstlichen Teiches im Hauptschluss) sowie im gesamten zu öffnenden Verlauf ist das Gelände fließgewässergerecht zu modellieren.

Diese wenig flächenwirksame Maßnahme wird entsprechend Kompensationsverordnung (als Maßnahme zur Aufhebung von Trennwirkungen, die durch Zerschneidung von Tier-Wanderwegen entstehen) auf Basis der Maßnahmekosten (1 WP/0,35 Euro) bilanziert.

Hierbei werden (nach Erfahrung mit anderen Projekten) Kosten von 120 €/m in Ansatz gebracht. Die Grabenöffnung entspricht damit folgendem Biotopwert: $210 \text{ m} \times 120 \text{ €/m} = 25.200 \text{ €} \times 1 \text{ WP/0,35 €} = 72.000 \text{ WP}$.

Ausgleichsfläche A2 (Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 569/3 teilweise und weitere Flächen entlang des zu öffnenden Bachlaufes, siehe Plan: Ausgleich - Bestand und Entwicklung):

Neuanlage eines beidseitig 5 m breiten, extensiven Wiesenstreifens entlang des geöffneten Baches.

Die Neuanlage dieses Wiesenstreifens mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland wird als Mischtyp 06.930 / 06.310 mit $(21 + 44) / 2 = 33 \text{ WP/m}^2$ bilanziert.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen entsteht somit insgesamt ein Biotopwertgewinn in Höhe von **177.290 WP**.

Verwendung / Zuordnung des bilanzierten Ausgleiches

Zuordnung zum Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“

Wie in der differenzierten EA-Bilanz dargestellt und im Ausgleichsplan gekennzeichnet, wird ein Teilbereich der Ausgleichsfläche A1 dem Ausgleich des Defizites aus dem Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“ zugeordnet. Auf der 2.900 m² großen Fläche wird (wie oben beschrieben) durch Extensivierungsmaßnahmen ein Biotopwertgewinn von 49.280 WP erzielt. Das Defizit in Höhe von 49.270 WP ist damit vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein zu vernachlässigender Überschuss von 10 WP.

Zuordnung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes LÖ 20 „Gewerbegebiet Lörzenbach“

Der nach Abzug des o.g. Ausgleiches verbleibende rechnerische **Überschuss in Höhe von 128.010 WP** wird als Teilausgleich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes LÖ 20 „Gewerbegebiet Lörzenbach“ zugeordnet. Das im Rahmen dieses Bebauungsplanes verbleibende Restdefizit wird durch die dort benannten weiteren externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

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

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Da der Bergtierpark von der Gemeinde Fürth betrieben wird, ist eine dauerhafte Beobachtung der Entwicklung des Planbereiches durch die Kommune gewährleistet. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring erscheinen nicht erforderlich.

II.3.11 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fürth betreibt seit mehreren Jahren den aus privater Initiative hervorgegangenen Bergtierpark im Ortsteil Erlenbach. Die Anlage ist der einzige Zoo im Kreis Bergstraße und als solcher fester Bestandteil des touristischen Angebotes des vorderen Odenwaldes. Der thematische Bergtierpark befindet sich nördlich des Fürther Ortsteiles Erlenbach und ist ganzjährig geöffnet. Er bietet auf einem ca. 1 km langen Rundweg Einblicke in das Leben der Gebirgstiere, die hier in großzügigen Freigehegen leben.

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, den Bergtierpark als festen Bestandteil des Freizeitangebotes zu erhalten und weiterzuentwickeln, wofür Veränderungen und Erweiterungen des Gebäudebestandes erforderlich werden. Für geplante Baumaßnahmen sind bauordnungsrechtliche Genehmigungen erforderlich, für die im bisher unbeplanten Außenbereich keine eindeutige bauplanungsrechtliche Grundlage besteht. Deshalb wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan für den Bergtierpark eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage geschaffen, auf der spätere Genehmigungsverfahren aufbauen können.

Bauliche Veränderungen sind im geringen Umfang geplant und orientieren sich am Gebäudebestand. In einem ersten Schritt wird die Parkplatznot entschärft, in dem am Eingangsbereich eine Parkplatzfläche geschaffen wird, diese wird zurückgebaut, sofern die Parkplatzfläche im Südosten umgesetzt werden kann. Durch diese geplanten Vorhaben kommt es zu Eingriffswirkungen, die durch Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich C (Aufwertungen am „Bach an der Neuwies“) kompensiert werden können.

III. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“ wurde am 04.11.2008 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst.

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

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.11.2008 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, mit einer Frist bis zum 19.12.2008 gegeben.

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

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die daraus sich ergebende Entwurfsplanung wurde am 09.02.2009 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2009 über die Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 08.05.2009 gegeben.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfes vom 06.04.2009 bis einschließlich 08.05.2009 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung ein § 31 HENatG-Biotop im Teilbereich B als Fläche „Erhalt Streuobstwiese“ festgesetzt und unwesentliche Ergänzungen der Planfestsetzungen sowie der Textteile des Bebauungsplanes und der Begründung vorgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ER 5 „Bergtierpark“ im Ortsteil Erlenbach, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht, konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 29.06.2009 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“ im Ortsteil Erlenbach wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 17.07.2009 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

(Juni 2009)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ER 5 „Bergtierpark“ im Ortsteil Erlenbach überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

Die Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen im Bergtierpark (Wohnhaus, Kiosk, Aufenthaltsgebäude, Funktionsgebäude, Futtermittellager etc.) wird auf eine überbaubare Gesamtfläche von 800 m² festgesetzt. Bei Eintritt der in Festsetzung A 7 genannten Bedingung erhöht sich die zulässige Gesamtgrundfläche um 400 m². Darüber hinaus sind Unterstände und Ställe innerhalb der Tiergehege ohne Anrechnung auf die zulässige Grundfläche entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Tierart zulässig.

Stellplätze und Garagen sind in die Ermittlung der Grundfläche nicht einzubeziehen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Traufwandhöhe von 6,00 m über der natürlichen Geländehöhe in Gebäudemitte festgesetzt. Als Firsthöhe wird 10,00 m über gleichem Bezugspunkt zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

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

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Tierunterstände und Ställe sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Ausnahme: Stellplätze, Carports und Garagen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig.

Die nach Stellplatzsatzung für den Bergtierpark erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen, nach Eintritt der in Festsetzung A 7 genannten Bedingung in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, nachzuweisen.

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

Je Gebäude ist maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der im Süden des Plangebietes festgesetzte landwirtschaftliche Wirtschaftsweg kann nach Eintritt der in Festsetzung A 7 genannten Bedingung als öffentliche Zufahrt zum Bergtierpark genutzt werden.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

7. Flächen für den Bergtierpark, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen“ bzw. „Waldflächen“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ sind alle dem Nutzungszweck zugeordneten baulichen Anlagen (Stallungen, Unterstände, Einfriedungen, Wege, Ruheplätze für Besucher etc.) zulässig.

Auf Grundlage § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird bestimmt, dass ab Eigentumsübergang der im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichneten Flächen (Teilbereiche B und C) auch dort die Festsetzung von „öffentlichen Grünflächen“ bzw. „Waldflächen“ mit der Zweckbestimmung „Bergtierpark“ gilt. Die im Plan festgesetzte „Fläche für Nebenanlagen“ mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist erst ab Eintritt dieser Bedingung festgesetzt.

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald, § 9 Abs. 1 Nr. 18 a und 18 b BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und in den Flächen für Wald innerhalb der Teilbereiche B und C sind bauliche Anlagen ausschließlich im Rahmen einer privilegierten Nutzung nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zulässig. Bis zum Eintritt der in Festsetzung A 7 genannten Bedingung dürfen die Flächen eine Nutzung nur im Rahmen der üblichen land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung erfahren. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes genehmigte Gebäude und Nutzungen innerhalb der Teilbereiche B und C sind auch weiterhin bauplanungsrechtlich zulässig.

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

Für die im Südosten (Teilbereich C) dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Entwicklungsziele festgelegt:

Ausgleichsfläche A1 (Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Flurstück Nr. 439/2 teilweise):

Die vorhandene intensive Frischwiese ist zu extensivieren.

Pflege: Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.

Die vorhandene intensive Feuchtwiese ist zu extensivieren.

Pflege: Die Wiese ist einmal pro Jahr zu mähen. Abhängig von der Befahrbarkeit sollte eine Mahd im Herbst (möglichst ab dem 15. September) erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.

Öffnung der Bachverrohrung:

Der im Teilbereich C auf insgesamt 210 m verrohrte oder stark veränderte Lauf des Fließgewässers „Bach an der Neuwies“ und eines Zulaufes ist naturnah wieder herzustellen. Hierzu ist die Verrohrung zu entfernen und im Bereich des Teiches (ca. 30 m verlaufen im Bereich eines künstlichen Teiches im Hauptschluss) das Gelände entsprechend zu modellieren.

Ausgleichsfläche A2 (Gemarkung Ellenbach, Flur 1, Nr. 569/3 teilweise und weitere Flächen entlang des zu öffnenden Bachlaufes, siehe Plan: Ausgleich - Bestand und Bewertung):

Neuanlage eines beidseitig 5 m breiten, extensiven Wiesenstreifens entlang des geöffneten Baches.

Pflege: Der Wiesenstreifen ist jährlich zu mähen; Schnitt nach dem 01. September. Das Mähgut ist abzufahren.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

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

Bei Pflanzungen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Salix alba	Silberweide
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix fragilis	Bruchweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix x rubens	Rotweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus petraea	Traubeneiche

Straucharten:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix cinerea	Grauweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix triandra	Mandelweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

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

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen. Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum vom 16. September bis 01. März zulässig.

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

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

Die Dachflächen sind als Sattel- und Pultdächer, mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° a.T. (alte Teilung) auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in dunkelroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine spiegelnde oder glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

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

Gebäudefassaden sind mit gedeckten Farben in Erd-, Braun- oder Grautönen anzulegen oder aus Holz herzustellen bzw. mit Holz zu verkleiden.

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

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

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen werden kann, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

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

Um Trinkwasser einzusparen, ist anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

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

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

3. Bodenschutz

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Einträge vorhanden. Grundwasserschäden im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

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

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

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

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

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

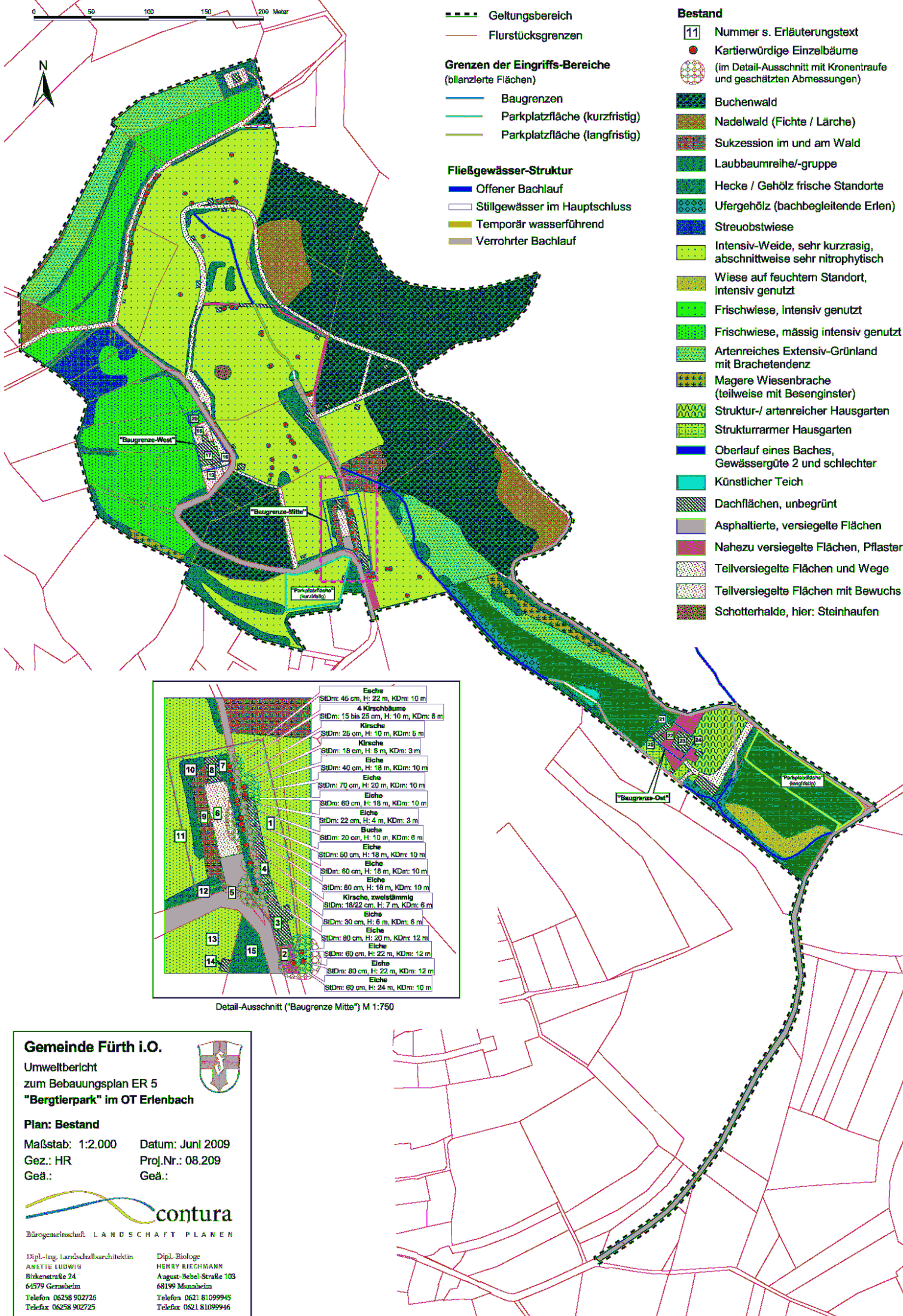
4. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sollen nicht errichtet werden. Als Ausnahme können Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden, soweit damit nicht in Nachbarrechte eingegriffen wird oder Gefahren für den öffentlichen Verkehr (z.B. Sichtbehinderungen) entstehen und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein sollen als das obere Geländeniveau. Auf die Bestimmungen der HBO wird hingewiesen. Allgemein möglich sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nur im Rahmen des Satzes 1 möglich sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall möglich. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechtes wird hingewiesen.

5. Oberflächengewässer

Durch den Bergtierpark verläuft ein Gewässer „Bach an der Neuwies“. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des „Bach an der Neuwies“ einzuhalten ist. Weiterhin ist im Uferbereich des Gewässers das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen nur zulässig, wenn dies dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.



Gemeinde Fürth i.O.
Umweltbericht
zum Bebauungsplan ER 5
"Bergtlerpark" im OT Erlenbach

Plan: Bestand

Maßstab: 1:2.000 Datum: Juni 2009
Gez.: HR Proj.Nr.: 08.209
Geä.: Geä.:



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

