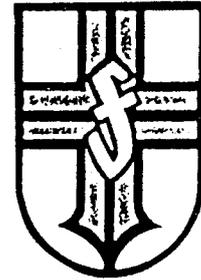


G E M E I N D E

F Ü R T H

K R E I S B E R G S T R A S S E



---

## S A T Z U N G

ÜBER DIE ABGRENZUNG UND ABRUNDUNG EINES TEILES IM  
ZUSAMMENHANG BEBAUTER ORTSTEILE GEMÄSS § 34 (4) I BAUGB  
( A B R U N D U N G S S A T Z U N G )

" H E U M E T S I R R "

I M O R T S T E I L

E R L E N B A C H

G E M A R K U N G E L L E N B A C H

B E G R Ü N D U N G

F A S S U N G : 11/90

6/91

P B S

BEARBEITET  
IM AUFTRAGE DER GEMEINDE FÜRTH/ODENWALD  
DURCH DAS  
PLANUNGSBÜRO BÜCHS - SPEYER AM RHEIN  
IN  
ZUSAMMENARBEIT MIT DEM  
PLANUNGSBÜRO ZIEGER-MACHAUER - OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

1. Lage und Abgrenzung

Der Bereich der Abrundungssatzung "Heumetsirr" liegt östlich der bebauten Ortslage von Erlenbach am nördlichen Ende des Ortsteiles.

Das Gelände befindet sich komplett auf Ellenbacher Gemarkung, die in diesem Abschnitt bis an die bebaute Ortslage von Erlenbach heranreicht. Dies war auch der wesentliche Grund, warum es in der Vergangenheit in diesem Teil nicht zu einer Bebauung kam, obgleich die Erschließung über die Werner-Krauß-Straße gegeben war.

Der Bereich wird in Norden und Osten durch die freie Landschaft begrenzt, im Süden durch das bebaute Grundstück Nr. 46/2 (Werner-Krauß-Straße 3) und im Westen durch die Werner-Krauß-Straße.

2. Ziel und Zweck

Mit der Erarbeitung der Abrundungssatzung "Heumetsirr" soll die Voraussetzung geschaffen werden für die Ausweisung von insgesamt 3 Bauplätzen gemäß § 34 BauGB im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage von Erlenbach, um einem dringenden örtlichen Bedarf an Bauplätzen abhelfen zu können.

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgegebenheiten

In der 1990 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth ist der Bereich der Abrundung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Laut des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan wird hiermit die Grenze der Siedlungsentwicklung aus landespflegerischer Sicht überschritten.

Eine Beurteilung der kleinflächigen Abrundung in der Größe von 0,28 ha mit der Darstellung des RROP ist aufgrund des Maßstabs nicht möglich.

3.2 Siedlungsgegebenheiten

Der Siedlungsrand nach Osten ist in seinem Verlauf eindeutig an der Ge-

markungsgrenze orientiert. Weder die Topografie noch die Straßenführung waren Vorgaben für deren Ausbildung, sodaß es zu einer Ausformung kam, die nach einer nachträglichen Korrektur verlangt. Der Abschnitt zwischen den Anwesen Werner-Krauß-Straße 3 und 27 wäre in der Vergangenheit bebaut worden, wenn nicht die Besitzverhältnisse dem entgegengestanden hätten.

### 3.3 Oberflächenform

Das geplante Baugebiet liegt zwischen den Höhen 280 bis 285 m ü. NN, in Norden an dem Ausläufer eines nach SSW exponierten Hanges, in Süden auf einem relativ ebenen Platteau, das in der Kurve der Werner-Krauß-Straße plangleich in die Straße übergeht während es an der Südgrenze ca. 3,00 m über dem Straßenniveau ansteht und somit eine von Norden nach Süden ansteigende Böschung bildet.

### 3.4 Natürliche Einheit, Geologie, Böden

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Kristalliner Odenwald (Vorderer Odenwald) mit seiner Untereinheit Krehberg-Odenwald.

Geologisch betrachtet handelt es sich um Granodiorit. Die Böden sind vorwiegend als flach bis mittelgründige, sandig-grusige Lehm- bis tonige Lehm Böden auf basenreichem Gestein.

### 3.5 Vegetation (siehe auch Plan Nr. 1 - Bestandsplan)

Als potentielle natürliche Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald anzusprechen.

Die heutige Vegetation ist überwiegend durch Grünland charakterisiert. Die Böschungsf lächen entlang der Straße sind mit einem relativ niederen lockeren Gehölzbestand bewachsen, der am südlichen Ende des geplanten Bebauungsgebietes in einen hohen Baumbestand übergeht. Im Norden stehen zwei Walnußbäume im Straßenrandbereich. Südlich sowie nördlich schließen Hausgärten der benachbarten Wohnbebauung an.

### 3.6 Klima

Die Gemeinde Fürth liegt im Klimabezirk "Westlicher Odenwald" am Ostrand der relativ ozeanischen Kontinentalitäts-Zone, die durch ein ausgeglichenes und relativ feuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die Niederschlagsrate beträgt durchschnittlich 950 mm pro Jahr. Die nicht bewaldeten und nicht bebauten Hangflächen sind als potentielle Kaltluftentstehungsgebiete anzusprechen.

### 3.7 Nutzung, Nutzungseignung

Die Flächen der vorgesehenen Abrundungsbebauung werden überwiegend landwirtschaftlich als Gründland genutzt. In der Standortkarte von Hessen (Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung) sind sie als Gebiet für Ackernutzung ausgewiesen.

### 3.8 Schutzgebiete

Das geplante Bebauungsgebiet ist im Rahmen der Festlegung der Innenabgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Odenwald" ausgegrenzt worden. Das Verfahren ist im Abschluß begriffen.

## 4. Beurteilung der geplanten Bebauung und Hinweise auf landschaftspflegerische sowie grünordnerische Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung bewirkt einen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, der durch landschaftspflegerische Mittel nicht ausgeglichen werden kann. Weitere Eingriffe in den Landschaftshaushalt sowie zu erwartende Nutzungskonflikte sind durch landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen zu vermeiden oder zumindest teilweise auszugleichen. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird aufgrund der Festsetzung nur einer Gebäudereihe entlang der Straße, der sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur sowie der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar angesehen. Durch das Auffüllen der Vorhandenen Baulücken werden zudem andere freie Landschaftsteile von Bebauung freigehalten.

#### 4.1 Landschaftsbild, Erholung

Durch die geplante Nutzung wird das derzeitige, durch das Relief und die landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägte Landschaftsbild beeinträchtigt. Die Siedlungsgrenze wird nach Nordosten verschoben.

Folgende Maßnahmen können eine Minderung bzw. einen Ausgleich der Beeinträchtigung bewirken:

- Keine weitere Ausdehnung des Baugebietes nach Nordosten;
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung am Ost- und Nordrand der Grundstücksfreiflächen zur Einbindung der Gebäude und Grundstücke in die freie Landschaft;
- Weitgehende Erhaltung des Böschungsscharakters entlang der Straße durch schmale Einfahrtsbereiche bzw. Integration von Garagen oder Einfahrten in die Böschung; Garagen sollen auf Straßenhöhe gebaut werden;
- Pflanzbindung des Böschungsbereiches bewirken eine innere Gliederung und Durchgrünung des gesamten Wohngebietes und weitgehende Erhaltung bzw. eine Entwicklung des heutigen Charakters;
- Zur Vermeidung von Fernwirkungen ist die maximale Höhe der Gebäude festgesetzt; es ist nur eingeschossige Bebauung zulässig.

#### 4.2 Biotope

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend Grünlandflächen ohne besonders hohen Biotopwert in Anspruch genommen. Lediglich einige Bereiche der mit einem lockeren Gehölzbestand bewachsenen Böschung sind betroffen.

- Durch Erhaltungsbindung für den Baumbestand (Baumgruppe im Süden des geplanten Baugebietes) sowie durch ergänzende Pflanzbindung im Böschungsbereich wird der Bedeutung des bestehenden Gehölzbestandes als Lebensraum und als Vernetzungselement Rechnung getragen. Ergänzend werden Neuanpflanzungen am östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes empfohlen.

#### 4.3 Boden und Wasserhaushalt

Die Versiegelung von Flächen durch Erschließungsmaßnahmen und Bebauung bewirkt die

- Minderung der Grundwasserneubildungsrate und einen
- Verlust von im biologischen Sinne produktiver Bodenoberfläche

Der Umfang dieser Beeinträchtigung wird durch

- Begrenzung der überbaubaren Flächen,
  - Festsetzung eines Mindestanteils von Grünflächen und
  - Ausschluß von Nebenanlagen für die nicht bebaubaren Flächen
- so gering wie möglich gehalten.

Weiterhin wird empfohlen, den Bau von häuslichen Zisternen zum Auffangen von Regenwasser für die Gartenbewässerung nahezu legen. Zum einen wird dadurch der Regenwasserabfluß gemindert und die Kanalisation entlastet, zum anderen wird die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst und der Trinkwasserverbrauch reduziert.

#### 4.4 Klima

Durch Flächenversiegelung und die Baukörper werden die Strahlungsverhältnisse und somit das Kleinklima verändert. Auswirkungen auf benachbarte Gebiete in nennenswertem Umfang sind jedoch nicht zu erwarten.

Durch die randliche Bepflanzung, die Bepflanzung der Böschung sowie durch die Festlegung eines Grünflächenanteils wird die Aufheizung des Baugebietes gemindert und die klimatischen Auswirkungen begrenzt.

#### 5. Begründung - Zusammenfassung

Zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs an Bauplätzen für Wohngebäude soll ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche der Parzelle 436/9 Flur 1, Gemarkung Ellenbach mittels Abrundungssatzung gem. § 34 (4) 1 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt werden.

Folgende Gründe sprechen für eine Einstufung der im Plan 2 dargestellten Abrundungsfläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteile befindlich:

1. Die Fläche grenzt im Westen und Süden an bestehende im Zusammenhang mit der Ortslage Erlenbach stehende Bebauung. Sie stellt in siedlungsgeografischer Hinsicht eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes dar.
2. Die festgelegte Bauweise, Art und Umfang der baulichen Nutzung, Stellung und Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude fügt sich in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung ein und beeinträchtigt damit das Ortsbild nicht.
3. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur unwesentlich beeinträchtigt, was durch eine entsprechende Eingrünung der neuen Bebauung ausgeglichen wird.
4. Abgesehen von der Tatsache, daß die gesamten Gemarkungen der Gemeinde Fürth im Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße - Odenwald" liegt, werden geschützte Landschaftsbestandteile von der Planung nicht berührt.

Die genannten Gründe lassen erkennen, daß die angestrebte Abrundung des nördlichen Siedlungsbereiches von Erlenbach "Heumetsirr" unter besonderer Berücksichtigung der Landespflegerischen Belange als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar erscheint.

PBS

11/90

6/91