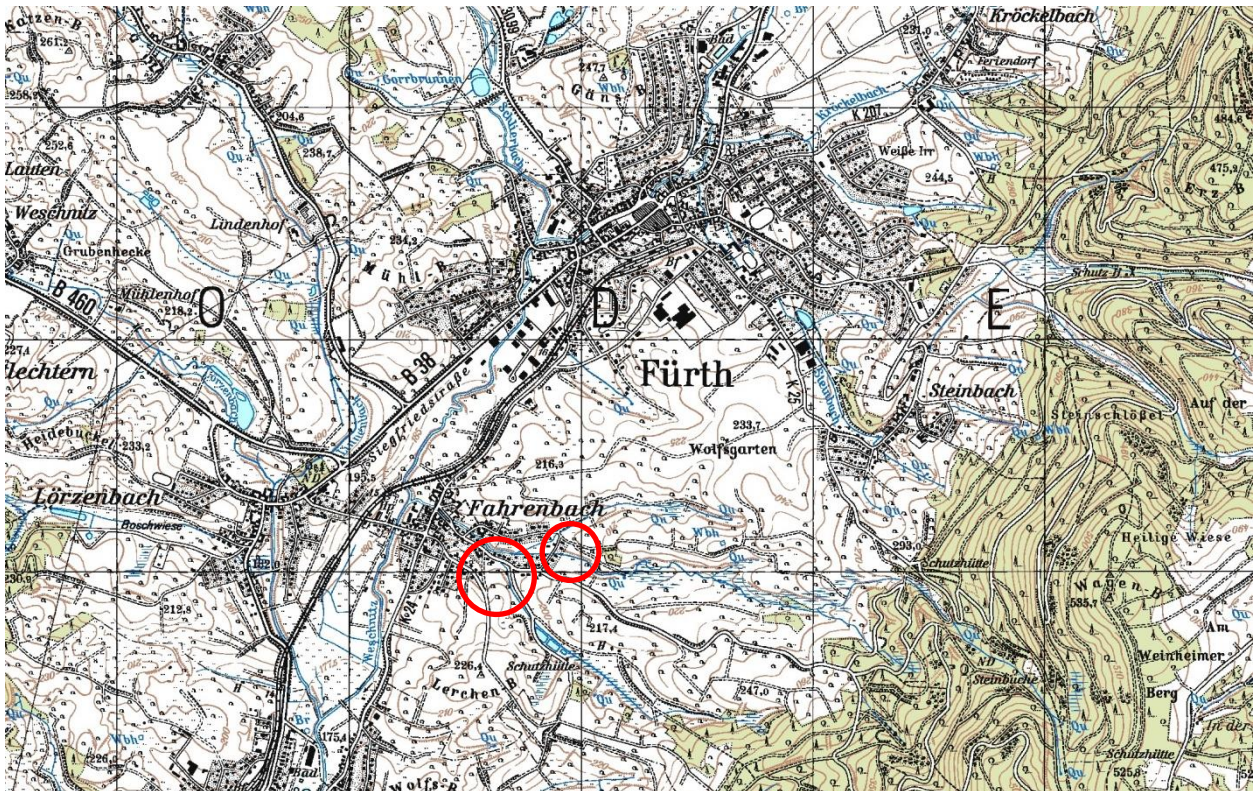




Gemeinde Fürth

12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ mit integriertem Landschaftsplan im Ortsteil Fahrenbach



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung und Umweltbericht

Februar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:
Schweiger + Scholz
Beratende Ingenieure
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:
Büro Contura
Henry Riechmann und Anette Ludwig
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Mögliche Planungsalternativen	11
I.1.5	Nachweis der Dichtevorgaben der Regionalplanung	16
I.1.6	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	16
I.1.7	Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung und ÖPNV-Angebot	16
I.1.8	Wasserwirtschaftliche und -rechtliche Belange	17
I.1.9	Artenschutz	20
I.1.10	Immissionsschutz	21
I.1.11	Denkmalschutz	21
I.1.12	Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz	22
I.1.13	Belange der Land- und Forstwirtschaft	22
I.1.14	Belange des Kampfmittelräumdienstes	23
I.1.15	Klimaschutz und Energiewende	24
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	24
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	25
I.5	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs	25
II.	Umweltbericht	27
II.1	Allgemeines	27
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	27
II.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27

II.2	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	28
II.3	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	32
II.3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	32
II.4	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario).....	33
II.4.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches.....	33
II.4.2	Schutzgut Boden und Altlasten	33
II.4.3	Schutzgut Klima.....	37
II.4.4	Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser	38
II.4.5	Schutzgüter Flora und Fauna.....	40
II.4.6	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	43
II.4.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	44
II.4.8	Schutzgut Mensch	44
II.4.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	45
II.5	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen.....	45
II.5.1	Schutzgut Boden.....	45
II.5.2	Schutzgut Klima.....	50
II.5.3	Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser	51
II.5.4	Schutzgüter Flora und Fauna.....	52
II.5.5	Schutzgut Landschaft.....	55
II.5.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	56
II.5.7	Schutzgut Mensch	56
II.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	57
II.7	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	58
II.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)	59
II.9	Zusammenfassung	60
III.	Planverfahren und Abwägung	60

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt im Ortsteil Fahrenbach ein kleineres Baugebiet zur Eigenentwicklung und der maßvollen Siedlungserweiterung des Ortsteils, unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auszuweisen. Die Fläche zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg ist in Teilen bereits im Flächennutzungsplan (FNP) sowie durch den am 22.12.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan FA 7 für eine Wohnbaunutzung mit Stichstraßenerschließung vorgesehen. Mit der nunmehr beabsichtigten Ausweisung des Wohngebiets ist dort auch der Bau einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Straßen möglich, durch die eine wesentliche Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der Erschließungssicherheit innerhalb des Ortsteils Fahrenbach erzielt werden soll.

Die Gemeinde hat sich – vorbehaltlich des Abschlusses des parallelen Bebauungsplanverfahrens – mit den bisherigen Eigentümern dahingehend geeinigt, dass die Gemeinde die Neubauflächen des Teilbereichs 1 einschließlich der Straßenfläche in ihr Eigentum übernimmt, anschließend die Erschließung realisiert und dann die erschlossenen Bauplätze an bauwillige Interessenten mit Bauverpflichtung veräußert.

Für den zweiten kleineren Teilbereich liegt ein konkreter Bauwunsch im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils vor. Mit der kleinflächigen Siedlungsergänzung soll diesem Bauwunsch entsprochen werden. Aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung ist die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands an dieser Stelle städtebaulich gut vertretbar.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Wohnbebauung sowie des Straßenbauvorhabens sollen durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes sowie der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geschaffen werden.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Teilbereich 1 des Plangebiets liegt südwestlich der Waldstraße und östlich der Straße Am Lerchenberg. Der Teilbereich 2 befindet sich südlich des Stöckelswegs und östlich der Sauerwiesenstraße.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde seitens des betroffenen Eigentümers der Wunsch geäußert, das Flurstück Nr. 31/1 mit in das Plangebiet aufzunehmen und als Wohnbaufläche auszuweisen. Auf die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 31/1 in das Plangebiet wird jedoch seitens der Gemeinde verzichtet, da dies zu einer fingerförmigen Entwicklung in den Außenbereich führen würde, die aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht gewünscht ist. Im Übrigen wurde das genannte Flurstück seitens des Eigentümers im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Abrundung Baugebiet Sauerwiesenstraße / Waldstraße“ bereits als Ausgleichsfläche angeboten und im damaligen Planverfahren entsprechend festgesetzt, was ebenfalls gegen eine Darstellung als Bauplatz spricht.

Da der Bereich der bestehenden Bebauung an der Waldstraße sowie der nördliche Teil des Flurstückes Nr. 154/10 im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind und der Bebauungsplan somit in diesen Teilflächen schon aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, kann die vorliegende 12. Flächennutzungsplanänderung um den entsprechenden Bereich reduziert werden und umfasst die nachfolgend dargestellten Teilbereiche.

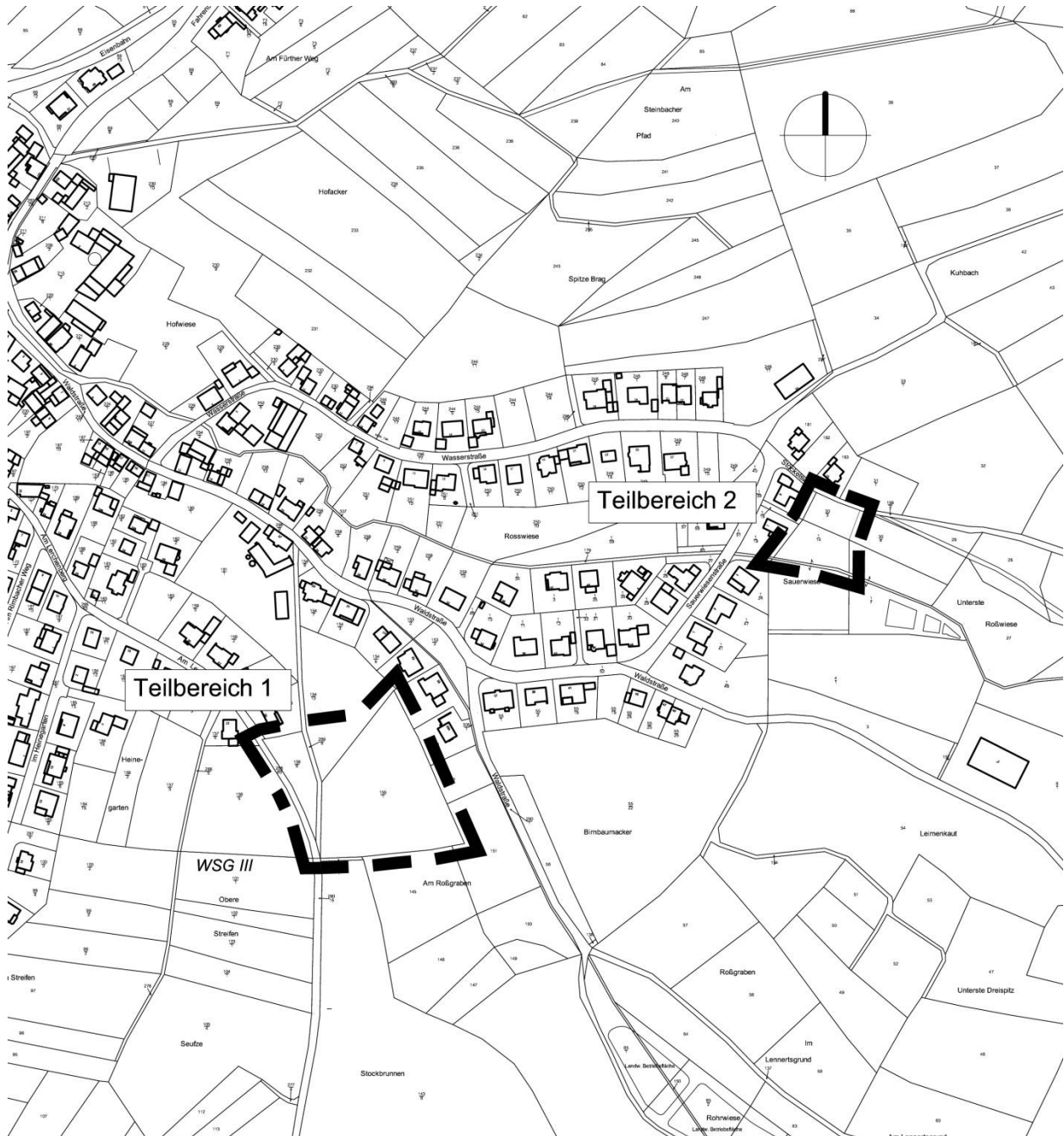


Abbildung 1: Betroffene Bereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ in Fürth, Ortsteil Fahrenbach (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2017)

Der Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 154/10 (teilweise), Nr. 155/1, Nr. 156/6, Nr. 286/40 (teilweise) und Nr. 289/6 (teilweise) mit einer Größe von ca. 0,96 ha. Der Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem entsprechenden Teilbereich 2 des Bebauungsplanes und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 1/14 (teilweise) und Nr. 30/3 mit einer Größe von ca. 0,18 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich nur teilweise als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im Teilbereich 1 ist im Wesentlichen ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betroffen. Der Teilbereich 2 liegt im Bereich der Darstellung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie angrenzend oder sogar innerhalb eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft. Nach Z3.4.1-5 des Regionalplan Südhessens 2010 dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5°ha am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung“ ausgewiesen sind. Die Flächengröße von Teilbereich 1 mit ca. 1,45°ha sowie Teilbereich 2 mit ca. 0,18°ha liegen somit unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans. Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist aufgrund des geringen Flächenumfangs im Rahmen der Vorgaben des Regionalplans nach Auffassung der Gemeinde eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung feststellbar. Es werden keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen.

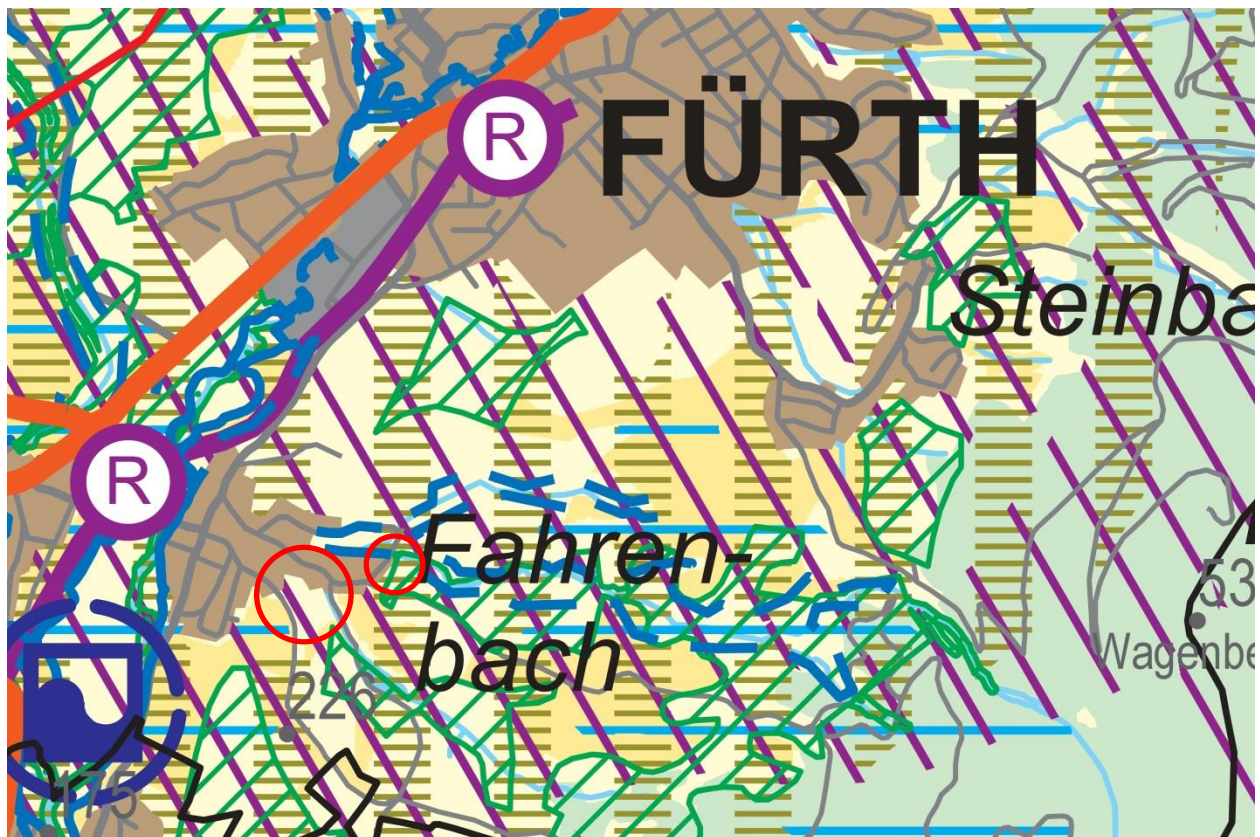


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich, Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Die kleinflächige Inanspruchnahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug im Teilbereich 2 mit nur 0,18°ha Größe kann im Rahmen der kommunalen Siedlungsflächenausweisung nach Beschlusslage der Regionalversammlung an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Hier kann insofern ein „Tausch“ stattfinden, zu dem sich die Gemeinde Fürth ausdrücklich bereit erklärt. Es bestehen in Fürth noch umfangreiche Flächen ohne entsprechenden Eintrag eines Vorranggebiets für den Regionalen Grünzug, in denen die Kompensation erfolgen kann. Die Gemeinde regt an, die Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug im Bereich des Trommrückens in der Gemarkung Fahrenbach unmittelbar angrenzend an die dort dargestellten Flächen des regionalen Grünzugs vorzusehen.

Bei einer extremen digitalen Vergrößerung der Darstellung des Regionalplans lässt sich gut erkennen, dass der zeichnerische Eintrag des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ den Bereich südlich des Bachlaufs und allenfalls noch die im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzten Teilflächen im Teilbereich 2 betrifft. Die vorliegende Planung steht insofern nach Einschätzung der Gemeinde Fürth nicht im Gegensatz zu dem betreffenden regionalplanerischen Ziel Z.3.4-5 zum Schutz entsprechender Bereiche. Im Gegenteil wirkt sich die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Bereich des FFH-Schutzgebiets auf bislang privatgärtnerisch genutzten Flächen positiv auf die betreffenden Belange und Schutzziele aus.

Im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Entwurf des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung wurden keine regionalplanerischen Bedenken mehr vorgebracht. Es wurde jedoch angeregt, den Bedarf für die entsprechende Entwicklung in Fahrenbach nochmals eingehender darzulegen. Hierzu wurde das nachfolgende Kapitel I.1.4 der Begründung entsprechend ergänzt.

In dem aktuellen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet teilweise bereits als „Wohnbaufläche-Bestand“, überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. In beiden Teilbereichen liegen zudem Flächen, die als geschützte Biotope dargestellt sind. Diese wurden im Zuge der Planung genauer abgegrenzt und der Eingriff in diese Flächen naturschutzfachlich bewertet und ausgeglichen. Auf die entsprechenden Ausführungen in Teil II „Umweltbericht dieser Begründung wird verwiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, weshalb eine parallele Änderung des FNP erforderlich wird. Nachdem im Ortsteil Fahrenbach aber keine alternativen Bauflächen im FNP dargestellt sind und eine maßvolle Eigenentwicklung des Ortsteils nicht versagt werden soll, erscheint die vorliegende Planung hinsichtlich Lage und Umfang angemessen. Die Planung der Gemeinde reagiert hier vor allem auch auf eine sehr lange Liste von Bewerbern aus dem Ortsteil Fahrenbach, so dass die Bauflächenentwicklung vor allem der Eigenentwicklung des Ortsteils dient und jungen Familien eine Perspektive an ihrem angestammten Wohnort bieten soll. Ohne das Gebiet sind Abwanderungen von jungen Bürgern zu befürchten, die sich auch ungünstig auf das soziale Gefüge im Ortsteil auswirken würden.

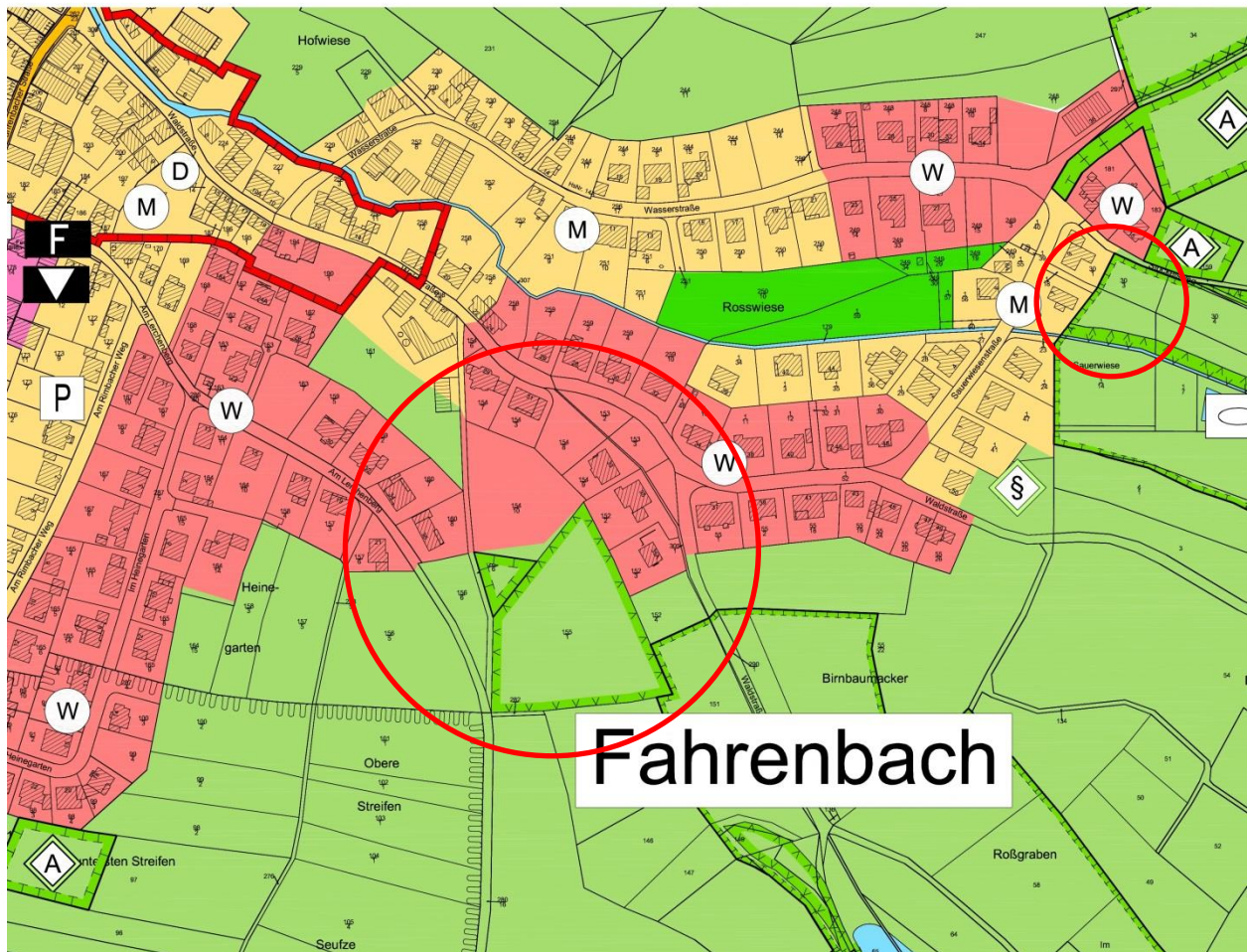


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Dezember 2016)

Für den Planbereich gelten bislang für Teilflächen der Bebauungsplan „Waldstraße“ (in Kraft getreten am 31.01.1996) sowie der Bebauungsplan „Abrundung Baugebiet Sauerwiesen- / Waldstraße“ (in Kraft getreten am 22.12.2000). Beide Bebauungspläne werden in den jeweils betroffenen Teilflächen durch den im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan überplant bzw. ersetzt.

Das Plangebiet liegt mit dem Teilbereich 1 gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind von diesem Teilbereich nicht unmittelbar betroffen. Der Teilbereich 2 liegt hingegen unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Diese Teilflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung festgesetzt, so dass eine Vereinbarkeit mit den Schutzziele des FFH-Gebiets angenommen werden kann. Zur Planung wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Nach Ergebnis dieser Untersuchung ist die Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets vereinbar.

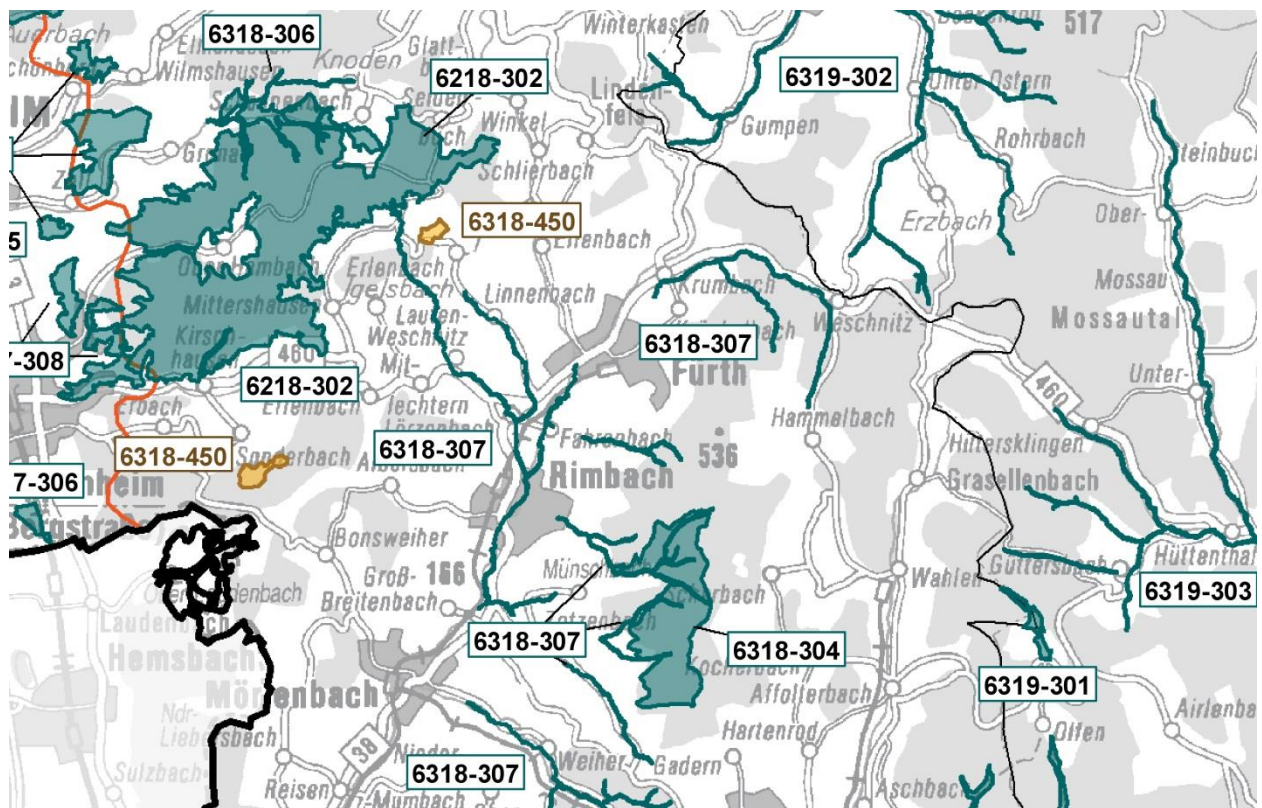


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Übersichtskarte Natura 2000 (unmaßstäblich, Bildquelle: Internetabruf am 17.11.2016 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

Die der Gemeinde Fürth zugänglichen Karten der Natura 2000 Gebiete im Kreis Bergstraße (HLNUG) weist die Abgrenzung des FFH-Gebiets nur schematisch aus und beschriftet diese mit „10-m-Streifen (Schematisch)“ ohne weitergehende Angaben zur Betroffenheit bestimmter Flurstücke etc. Für die Gemeinde Fürth belegt die Maßangabe im Kartenwerk, dass es sich um einen 10 m breiten Streifen beidseits des Gewässers handeln soll. Auf der sicheren Seite wurde hier angenommen, dass die 10 m nicht ab der Mitte der Gewässerparzelle anzunehmen sind, sondern ab deren Rand. Entsprechend wurde dann im Bebauungsplan auch die Maßnahmenfläche festgesetzt. Als nachrichtliche Darstellung wurde zudem die Grenze des FFH-Gebiets in den Bebauungsplan übernommen. In der FNP-Änderung erfolgt keine entsprechende Darstellung, da die FFH-Schutzgebiete im Gesamt-FNP der Gemeinde nicht dargestellt sind. Die punktuelle Darstellung im vorliegenden Plangebiet würde im Gesamtplan des FNP eher zu Verwirrung bzw. einer unklaren Planaussage führen.

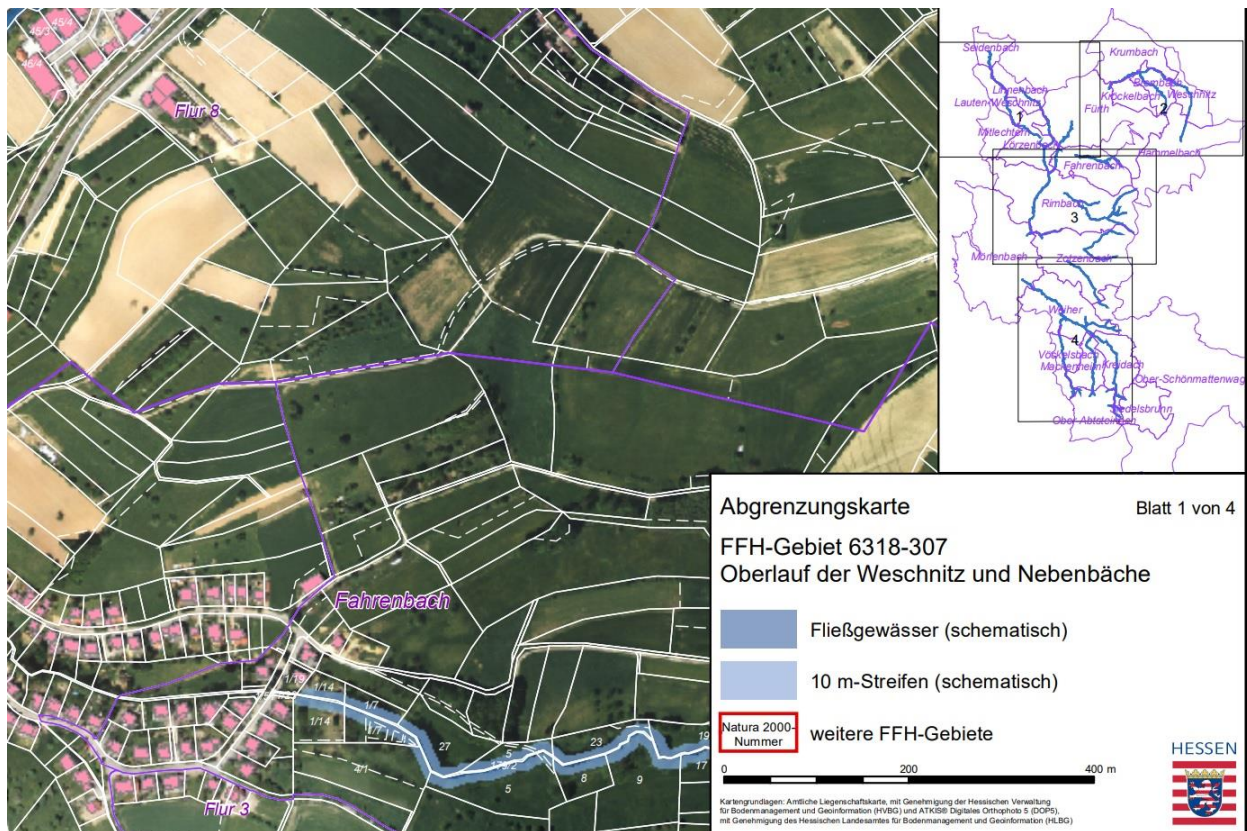


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Kartenwerk Natura 2000 (unmaßstäblich)

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Für weitere Erläuterungen zu den wasserwirtschaftlichen Belangen wird auf das entsprechende Kapitel I.1.8 verwiesen.

Das Wohnbauvorhaben ist nach Kenntnisstand der Gemeinde mit den übergeordneten Planungen vereinbar bzw. an diese angepasst. Die notwendige Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erreicht. Die Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gewahrt.

I.1.4 Mögliche Planungsalternativen

Die für die im Rahmen der vorliegenden Planung beabsichtigte Siedlungserweiterung vorgesehenen Entwicklungsflächen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, sind aufgrund der in Teilen bereits im Flächennutzungsplan dargestellten sowie durch den am 22.12.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan FA 7 verbindlich festgesetzten Bauflächen besonders geeignet für eine entsprechende Erweiterung und sichern die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Fürth, insbesondere in Anbetracht des grundsätzlichen Wohnraummangels im Landkreis Bergstraße. Im Ortsteil Fahrenbach besteht seit langem der Wunsch nach einer kleineren Neubaufläche für junge Familien, die aus dem Ort stammen oder noch vor Ort wohnen. Hier besteht auch seit Jahren eine lange Interessentenliste, die mit der vorliegenden Planung nicht vollständig bedient werden kann, sondern deutlich mehr Interessenten umfasst, als Bauplätze zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung ist insofern grundsätzlich nachfrageorientiert bzw. kann die tatsächliche Nachfrage gemäß der Interessentenliste nicht vollständig abdecken.

Der Ortsteil Fahrenbach ist vor allem für junge Familien aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung attraktiv, durch die eine gute Verbindung zu den Arbeitsplatzangeboten in Weinheim und Mannheim ebenso gewährleistet ist, wie eine Anbindung an die weiterführenden Schulen des Wehnerttals. Der Regionalplan Südhessen 2010 gibt vor, die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinden dort vorzusehen, wo es sich aufgrund der verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen besonders eignet. Fahrenbach weist eine entsprechend gute Eignung als Wohnstandort mit sehr guter ÖPNV-Anbindung auf.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde bei dessen letzter Fortschreibung bereits ein wesentlicher Teil des Plangebiets für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Die jetzt aufgrund von Grundstücksverhandlungen der Gemeinde mögliche wesentliche Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse durch die Verbindung zweier Straßen erfordert eine Erweiterung des Flächenumfangs der Neubaufläche im Teilbereich 1. Die Änderung im Bereich des bislang schon rechtskräftigen Bebauungsplans dient vor allem der Schaffung der seit Jahren gewünschten Straßenverbindung zwischen den beiden Straßen „Am Lerchenberg“ und „Waldstraße“ sowie auch der Anpassung des Planungsrechts an die heutigen Anforderungen und auch die nachfrageorientierte Erweiterung der Bauflächen des Ortsteils. Im Rahmen der beabsichtigten Ausweitung des Wohngebiets sowie dem Bau der Verbindungsstraße wird der unverändert großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen sowie insbesondere die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse deutlich verbessert. Sowohl das Gebiet „Waldstraße“ als auch der Bereich „Am Lerchenberg“ weisen bisher nur jeweils einen einzigen Anschluss an das Hauptstraßennetz auf und sind insofern bei Havarien, Baustellen oder auch Liefervorgängen mit größeren Fahrzeugen sehr störanfällig. Es ist daher ein seit Jahren seitens des Ortsbeirats bestehender Wunsch, die beiden Straßen zu verbinden, was nun erstmals aufgrund entsprechender Einigung der Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern möglich erscheint. Diese verkehrliche Komponente der vorliegenden Planung kann nur an dieser Stelle realisiert werden. Die Planungskonzeption ist

somit grundsätzlich standortgebunden. Eine näher am heutigen Siedlungsrand verlaufende Trasse der Straße ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich und wäre auch zu steil. Der vorliegend geplante Straßenverlauf stellt eine noch sehr siedlungsnah verlaufende Trasse mit angemessener Längsneigung von etwa 9% dar. Der Bau der Straße kann als Erschließungsmaßnahme auf die Baugrundstücke im Plangebiet umgelegt werden, so dass der kommunale Haushalt durch die Infrastrukturverbesserung kaum belastet wird. Die mit der Straße erschlossenen geplanten Wohngrundstücke sind durch eine konkrete Interessentenliste nachgefragt und dienen der Eigenentwicklung des Ortsteils. Die Gemeinde Fürth kann die betreffenden Grundstücke ins Eigentum übernehmen und nach Herstellung der Erschließung an Bauwillige Bürger mit Bauverpflichtung veräußern. Baulücken zu Spekulationszwecken wird es in diesem Baugebiet daher nicht geben.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Fürth sehr wenige Leerstände bestehen und die wenigen privaten Leerstände aus eigentumsrechtlichen Gründen durch die Gemeinde nicht für den Immobilienmarkt aktiviert werden können. Alle in den letzten Jahren in Fürth und insbesondere auch in den Ortsteilen mit Anschluss an das ÖPNV-Netz auf dem Immobilienmarkt angebotenen Wohnungen und Häuser wurden jeweils innerhalb kürzester Zeit verkauft und einer Folgenutzung zugeführt. Aufgrund der extremen Bauplatzpreisentwicklung an der Bergstraße wurde der Siedlungsdruck auf den vorderen Odenwald gerade in den letzten Jahren wieder deutlicher spürbar. Auch die nun in Bau befindliche Ortsumgehung Mörlenbachs im Zuge der B38 erhöht nochmals die Attraktivität der Gemeinde Fürth als Wohnstandort. Es gibt auch keine Baulücken, die durch die Gemeinde als Bauland aktivierbar wären. Die in Privateigentum stehenden wenigen freien Bauplätze konnten trotz Anfragen der Gemeinde an die Eigentümer bisher nicht aktiviert werden. Die Innenentwicklung auf bereits ausgewiesenen Bauplätzen oder der Erwerb bestehender Immobilien ist somit nicht geeignet, die Planungsziele der Gemeinde zur Wohnraumschaffung und Stabilisierung der Altersstruktur der Bevölkerung zu erreichen. Gerade in den Ortsteilen der Gemeinde ist eine schleichende Abwanderung junger Bürger und junger Familien festzustellen, der mit dem kleinen Neubaugebiet in Fahrenbach entgegengewirkt werden soll.

Den betreffenden Bauplatzbedarf gerade junger Familien kann die Gemeinde Fürth auch belegen. Sie hat zu dem geplanten Neubaugebiet eine Interessentenliste aufgelegt, auf der bereits deutlich mehr Kaufinteressenten der gewünschten „Zielgruppe“ stehen, als es Bauplätze zu verteilen gibt, ohne dass hier in irgendeiner Weise eine entsprechende Werbung stattfand. Die konkret nachweisbare Nachfrage stammt überwiegend aus dem Ortsteil Fahrenbach sowie dem übrigen Gemeindegebiet. Hinzu kommt die in ganz Südhessen angespannte Wohnraumsituation, die zu einer zunehmenden Wohnraumknappheit auch im ländlichen Raum führt. Der Kreis Bergstraße ist einer der am schnellsten wachsenden Landkreise Hessens. Aufgrund der Wohnraumknappheit an der Bergstraße und der dort rasant steigenden Baulandpreise wird bezahlbarer Wohnraum wieder zunehmend auch im vorderen Odenwald nachgefragt. Im Kreis Bergstraße werden jedes Jahr ca. 1.300 Wohnungen benötigt. Im Bereich der Gemeinde Fürth wären das anteilig (gerechnet über die Einwohnerzahl) ca. 50 neue Wohnungen bzw. Häuser. Tatsächlich hat die Gemeinde in den letzten Jahren aber deutlich weniger Bauplätze ausweisen können, was in der Konsequenz nach Wahrnehmung der Gemeinde dann auch zum Fortzug von jungen Bürgern geführt hat.

Auch die tatsächliche Entwicklung in Fürth stützt diese grundsätzlichen Überlegungen zum Wohnflächenbedarf. Der Einwohnerzuwachs von 2017 auf 2018 entspricht einem Plus von 131 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen entspricht der Einwohnerzuwachs einem Wohnraumbedarf von 57 Wohnungen innerhalb eines Jahres. Der tatsächliche Wohnraumbedarf dürfte noch darüber liegen, da der anhaltende Trend zu mehr Single-Wohnungen die Wohnraumknappheit noch verstärkt. Zudem hatte die Gemeinde in den letzten Jahren nur sehr wenige und eher kleine Neubauflächen entwickelt und hierdurch die Einwohnerentwicklung teilweise selbst begrenzt.

Die Bevölkerungsentwicklung in Fürth ist grundsätzlich positiv, hat sich aber in den letzten Jahren auch aufgrund nur unzureichend verfügbarer Grundstücke für junge Familien kaum verändert. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden kleinen Neubaugebiet junge Familien am Ort zu halten und diesen Familien eine gute Wohnraumperspektive zu bieten, um auch dem allgemeinen Alterungstrend der Bevölkerung und möglichen sinkenden Anteilen von Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen an der Gesamtbevölkerung entgegenzuwirken.

Im Ortsteil Fahrenbach sind keine alternativen Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Nicht ausgeschöpfte Bebauungspläne bzw. Innenbereichssatzungen, wie zum Beispiel der Bebauungsplan FA°8 „Westlicher Ortskern Fahrenbach“, dessen private Flächen jedoch nicht durch die Gemeinde steuerbar sind, wurden bei der Abwägungsentscheidung zugunsten der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die örtliche Nachfrage auch diese privaten Entwicklungsflächen übersteigt, sofern denn entsprechende Wohnungen von privater Seite auf den Markt kommen sollten.

Im vorliegenden Plangebiet sind insgesamt 17 neue Bauplätze vorgesehen, denen deutlich mehr Einträge auf der bereits genannten bei der Gemeinde geführten Interessentenliste entgegenstehen. Bei einer durchschnittlich 1,5 Wohnungen je Bauplatz und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,3 Einwohnern je Wohnung ist im Plangebiet mit ca. 60 Einwohnern zu rechnen. Aufgrund der nachgewiesenen Nachfrage nach den Wohngrundstücken ist die prognostizierte Einwohnerentwicklung für den Ortsteil als gesichert anzunehmen. Zusätzlich werden auch Baumaßnahmen im Bereich eines früheren landwirtschaftlichen Anwesens in der Ortsmitte (FA°8 „Westlicher Ortskern Fahrenbach“) zu einem Einwohnerzuwachs führen. Dort hatte die Gemeinde vor einigen Jahren eine entsprechende Wohnfolgenutzung für den landwirtschaftlichen Hof durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bestimmt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen konnten die betreffenden Baumaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen werden. In Fürth sind in den Baugebieten der letzten Jahrzehnte bei konsequenter Vermarktung der Neubauflächen durch die Gemeinde keine Bauplätze übriggeblieben. Die Nachfrage übersteigt regelmäßig das Angebot an neu geschaffenen Bauplätzen. Die künftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Fürth wird damit maßgeblich durch den Umfang der Ausweisung neuer Bauflächen bestimmt.

Dem aktuellen Regionalplan liegt eine Bevölkerungsprognose zugrunde, die in Verbindung mit der Allgemeinen Entwicklung des pro-Kopf-Bedarfs an Wohnfläche zu einem regionalplanerisch vorgegebenen Siedlungszuwachskontingent von 19 ha für den Zeitraum 2002 bis 2020 geführt hat. Die Gemeinde Fürth hat im entsprechenden Zeitraum deutlich weniger Siedlungsfläche entwickelt. Auch mit der vorliegenden Planung wird dem durch den Regionalplan prognostizierten Wohnflächenbedarf bei Weitem noch nicht vollumfänglich entsprochen. Die Wohnzuwachsprognose des Landes geht somit über die von der Gemeinde gelenkte Entwicklung noch deutlich hinaus. Zudem ist zu beachten, dass die dem Regionalplan 2010 zugrundeliegende Bevölkerungsprognose für den Landkreis Bergstraße rückläufig war. Stattdessen war die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung aber positiv, was zu einem aktuellen Wohnungsmangel von ca. 3.000 Wohnungen im Kreisgebiet (Angaben des Landkreises auf dessen Internetseite) geführt hat. Auch wenn Fürth nicht der Schwerpunkt der Wohnraumnachfrage im Kreisgebiet ist, übersteigt auch in Fürth die Wohnraumnachfrage das verfügbare Angebot, was durch die Warteliste der Gemeinde belegt ist.

Neben den Zuzügen bzw. Wanderungsgewinnen in Südhessen trägt auch der steigende Wohnflächenbedarf je Einwohner seit Mitte der 90er Jahre zu einer stetigen Wohnraumnachfrage bei. Der nachfolgenden Grafik (Abb. 7) ist zu entnehmen, dass der Wohnflächenbedarf je Einwohner im Jahr 1996 noch bei durchschnittlich 38,7 m²/EW lag. Dieser Wert hat sich im Jahr 2019 bereits auf 47,0 m²/EW erhöht.

Im Jahr 1996 hatte die Gemeinde Fürth ca. 11.500 Einwohner die gemäß Landesstatistik einen Wohnflächenbedarf von in Summe ca. 445.050 m² hatten. Dieser Wohnflächenbedarf ist bei in etwa gleicher Einwohnerzahl von 11.454 Einwohnern im Jahr 2019 auf einen statistischen Wert von ca. 538.340 m² Gesamtwohnfläche angewachsen. Die Wohnflächenbedarfsdifferenz von ca.

93.290 m² entspricht bei einer mittleren Wohnungsgröße von ca. 91,9 m² im Bundesdurchschnitt im Jahr 2019 (Quelle: Umweltbundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>) einem Wohnungsbedarf zwischen 1996 und 2019 von etwa 1.015 zusätzlichen Wohnungen in der Gemeinde Fürth.

Wohnfläche je Einwohner in Hessen von 1991 bis 2019 (in Quadratmeter)

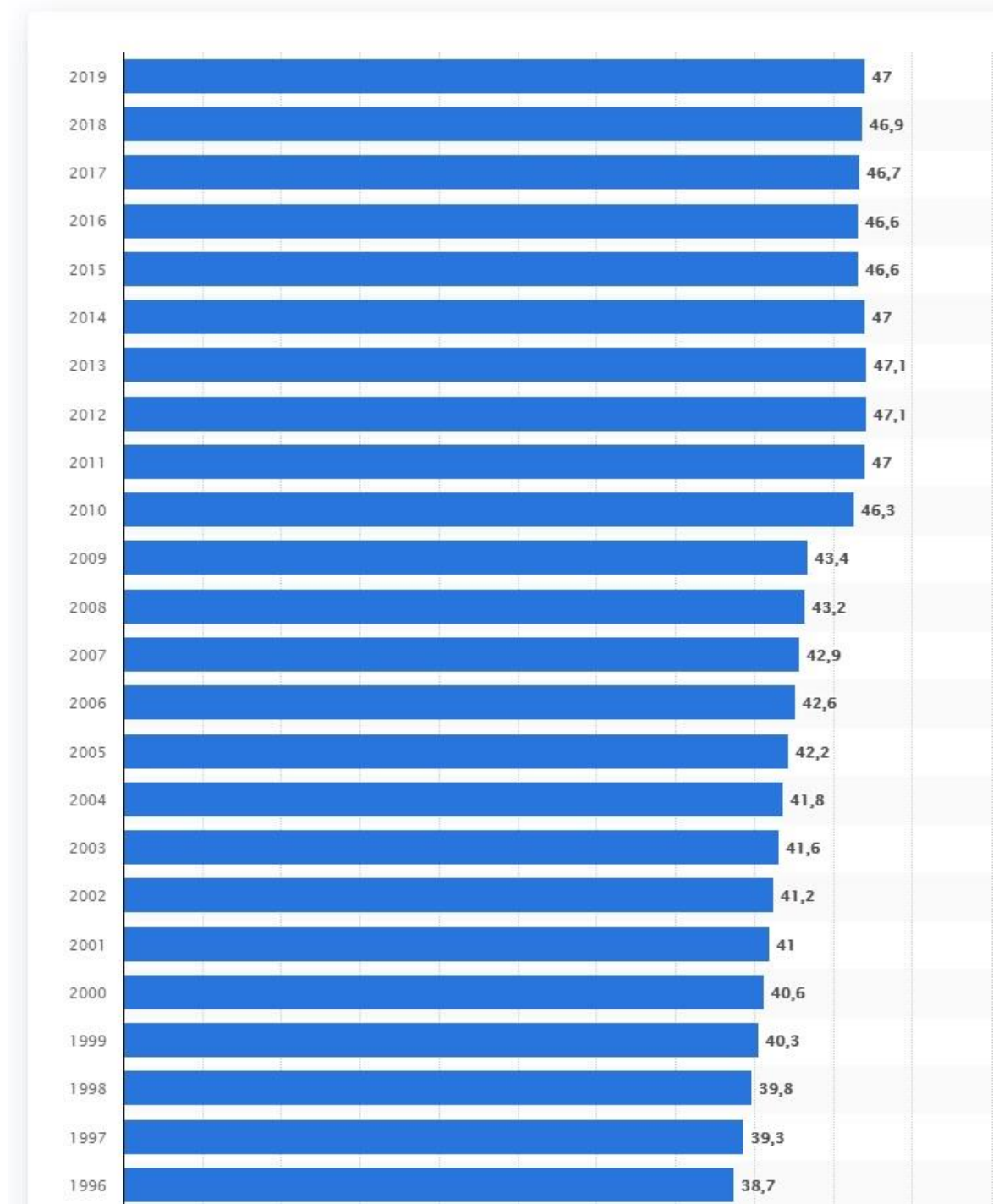


Abbildung 6: Wohnflächenbedarf je Einwohner in Hessen (Quelle: <https://de.statista.com>)

Die hier dargestellten Gründe für einen anhaltenden Wohnflächenbedarf in Fürth werden noch durch äußere Einflüsse verstärkt. So konnte seit der Entscheidung über die B38 und die Ankündigung des zwischenzeitlich erfolgten Baubeginns nochmals eine deutliche Zunahme der Wohnungsnachfrage im gesamten Weschnitztal festgestellt werden. Auch die aktuelle Corona-Pandemie hat den Trend der Wanderungsgewinne für die städtischen Regionen zugunsten des ländlich geprägten Raums verändert. Eine „grüne“ Umgebung und eigene Gartenflächen haben wieder einen höheren Stellenwert. Die Gemeinde sieht durch den über einige Jahre eingetretenen Mangel an geeigneten Bauplätzen für junge Familien aber vor allem das soziale Gefüge der Gemeinde bedroht. Durch die Abwanderung junger Erwachsener und junger Familien z.B. in die Ballungszentren werden soziale Infrastruktureinrichtungen und auch die gemeindliche Vereinsinfrastruktur gefährdet. Dem gilt es mit einer maßvollen Ausweisung neuer Bauplätze zu begegnen, um diesen Trend abzumindern oder sogar umzukehren.

Bezüglich des zweiten kleineren Teilbereichs ist eine dortige kleinflächige Siedlungsergänzung besonders geeignet, da aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands aus städtebaulicher Sicht gut vertretbar ist. Die Planung folgt einer örtlichen Eigenbedarfsanmeldung und kann im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils damit als nachhaltig und angemessen beurteilt werden. Da sich die genannten Flächen in Privateigentum befinden, lassen sich sinnvolle Maßnahmen hinsichtlich des Schutzes, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an dieser Stelle nur in Zusammenhang mit der Baulandausweisung als Kompensation durchsetzen. Auch das dort befindliche FFH-Schutzgebiet kann mit den im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen gut geschützt und entwickelt werden, während bislang keine für den privaten Grundstückseigentümer rechtsverbindlichen Vorgaben zur Nutzung oder Pflege dieses Bereichs bestehen. Der Bebauungsplan wirkt sich somit positiv auf die entsprechenden Belange und insbesondere auch auf den Gewässerschutz aus.

In Fahrenbach könnte man sich auch an anderer Stelle angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche eine Neubaufächenausweisung vorstellen. Diese würde jedoch das Ziel der gewünschten Verbesserung der Verkehrsverhältnisse nicht erreichen. Auch die im Teilbereich 2 vorgesehene Aufwertung des Gewässerrandstreifens und des FFH-Schutzgebiets sowie die dort festgesetzte Retentionsraumerweiterung kann nur im an das Gewässer angrenzenden Gebiet erzielt werden. Die alternativen Flächen an den Siedlungsrändern würden im Übrigen aktiv genutzte Landwirtschaftsflächen betreffen und grundsätzlich den gleichen Flächenverbrauch und vergleichbare Eingriffe bewirken, wie die hier vorgesehene Planung. Es gibt daher keine günstigeren Flächen für eine maßvolle Siedlungsflächenerweiterung des Ortsteils Fahrenbach.

Beim Blick auf das Luftbild oder Kataster fällt eine unbebaute Fläche im Inneren des „Straßenrings“ der Waldstraße/Sauerwiesenstraße/Wasserstraße auf, die sich aus diesem Blickwinkel ggf. als Planungsalternative für eine Bebauung in zweiter Reihe aufdrängt. Tatsächlich handelt es sich aber um eine sehr flache Talaue die in der Vergangenheit bereits mehrfach durch Hochwasser überschwemmt wurde und insofern ein wichtiges Retentionsraumvolumen des hier verlaufenden Oberflächengewässers darstellt, in das nicht durch Bebauung eingegriffen werden soll.

Ferner wird angemerkt - auch wenn es nicht Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist, über die Gemeindegrenzen hinweg eine Standortabwägung zu treffen - dass die moderate Außenbereichsentwicklung in Kommunen des vorderen Odenwalds auf Wiesenflächen zumindest im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Landwirtschaft deutlich weniger Konflikte auslöst als vergleichsweise viel größere Projekte auf Sonderkulturflächen im Hessischen Ried. Auch unter diesem Aspekt wird eine maßvolle Außenentwicklung in der Gemeinde Fürth bzw. im Ortsteil Fahrenbach zur Minderung des Wohnungsdefizits des Landkreises Bergstraße für angemessen und begründet erachtet. Geeignete Alternativstandorte konnten nicht festgestellt werden, bzw. würden die Planungsziele der Gemeinde (u.a. die gewünschte Straßenverbindung) nicht erreichen.

I.1.5 Nachweis der Dichtevorgaben der Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist im Ziel „Z3.4.1-9“ formuliert, dass im Rahmen der Bauleitplanung für den „ländlichen Siedlungstyp“ als Dichtevorgabe 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland einzuhalten sind. Dieser Siedlungstyp liegt in Fürth vor. Erst der Bebauungsplan legt mit seinen verbindlichen Festsetzungen die Rahmenbedingungen zur Ermittlung der zu erwartenden Wohnungsdichte fest. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher an dieser Stelle verwiesen.

I.1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

Die Flächen des Planbereiches liegen am östlichen Ortsrand von Fahrenbach. Der betreffende Teilbereich des Ortes ist durch eine aufgelockerte ein- bis überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Es überwiegen Einzelhäuser mit ein bis zwei Wohnungen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit Ausnahme der beiden Wohngebäude im nördlichen Teil des Teilbereichs 1 noch unbebaut. Aus dem Luftbild ergeben sich bereits Hinweise zum Gehölzbestand der Flächen, der im Zuge der Bestandserfassung zum Umweltbericht noch genauer beschrieben wird. Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

I.1.7 Erschließungsanlagen, Verkehrserzeugung und ÖPNV-Angebot

Die äußere Erschließung des Planbereiches ist mit der Waldstraße, der Sauerwiesenstraße sowie der Straße „Am Lerchenberg“ bereits gegeben. Diese örtlichen Wohnstraßen sollen durch eine Verbindung zwischen der Waldstraße und der Straße „Am Lerchenberg“ ergänzt werden, um vor allem die erschließungstechnisch ungünstige Situation im Bereich der Straße „Am Lerchenberg“ als langer Stichstraße ohne Wendefläche für das Müllfahrzeug zu beheben. In der Fortsetzung in Richtung Ortsmitte weist die Waldstraße eine Engstelle auf, die bislang z.B. bei

haltenden Lieferfahrzeugen oder auch während der Müllabholung nicht umfahren werden konnte. Mit der Anbindung an die Straße „Am Lerchenberg“ ist künftig eine alternative Anbindung an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen bzw. das Netz der klassifizierten Straßen gegeben.

Die Verkehrszunahme im Bereich des Plangebietes ist bei ca. 17 Bauplätzen und bis zu etwa 26 Wohnungen vergleichsweise gering und verteilt sich über künftig zwei unabhängig voneinander nutzbare Anschlüsse an die Ortsdurchfahrt. Der Hauptvorteil der Erschließung ist aus Gemein-desicht, dass die Müllentsorgungsfahrzeuge am Ende der Straße „Am Lerchenberg“ nicht mehr gefährlich (und unzulässig) wenden müssen und dass mit der Verbindungsstraße eine alternative Anbindung an die Fahrenbacher Straße besteht, für den Fall, dass die Waldstraße oder „Am Lerchenberg“ zeitweise z.B. aufgrund von Baustellen, Lieferverkehren oder Havarien gesperrt werden müsste. Die Anbindung über zwei Anschlussknoten bringt eine sehr hohe Erschließungssi-cherheit, die bisher nicht gegeben war.

Die Belange der Gebietserschließung werden in der Begründung des Bebauungsplans im ent-sprechenden Parallelverfahren ausführlich dargestellt. Auf das Parallelverfahren wird hier daher verwiesen.

I.1.8 Wasserwirtschaftliche und -rechtliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich über die vorhandenen För-derrechte, Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert, die lediglich in das Plangebiet hin-ein erweitert werden müssen, um das geplante Vorhaben an das örtliche Trinkwassernetz anzu-schließen.

Das Plangebiet wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans im entsprechenden Parallelverfahren einen Trinkwassermehrverbrauch von ca. 3.630 m³/a verursachen. Die Was-serversorgungsanlagen der Gemeinde weisen noch eine entsprechende Reserve zu den geneh-migten Fördermengen auf. In dem ermittelten Bedarfswert ist der Trinkwasserbedarf der bislang bereits zulässigen, jedoch noch nicht realisierten Bebauung mit berücksichtigt. Für diese bereits zulässige Bebauung (ca. 4 Bauplätze) ist ein Trinkwasserverbrauch von ca. 850 m³/a anzuneh-men. Der planungsbedingte Mehrverbrauch beläuft sich somit auf nur ca. 2.780 m³.

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

Die Gemeinde Fürth meldet dem Regierungspräsidium jährlich die tatsächlichen Fördermengen, die unter den durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten Mengen der gemeindli-chen Wasserversorgung liegen.

Folgende tatsächliche Fördermengen bzw. wasserrechtlich genehmigte Entnahmemengen liegen vor.

Fördermenge 2018: 517.793 m³, davon aus Brunnen 382.715 m³ und Quellen 135.078 m³

Ablaufmenge in alle Ortsteile 2018: 510.348 m³

Verkaufte Wassermenge 2018: 459.003 m³

Fördermenge 2019: 502.809 m³, davon aus Brunnen 387.358 m³ und Quellen 115.451 m³

Ablaufmenge in alle Ortsteile 2019: 497.018 m³

Verkaufte Wassermenge 2019: 442.478 m³

Zulässige Gesamtfördermenge gem. Bescheid RP Darmstadt v. 18.12.2020: 564.000 m³

Bis Ende 2020 waren die Gesamtförderrechte mit 695.500 m³ im Übrigen wesentlich höher.

Aktuell liegt dem Regierungspräsidium Darmstadt ein Genehmigungsantrag der Gemeinde Fürth für die nächsten Jahre vor, der eine Fördermenge von 634.000 m³ ausweist. Aufgrund der Differenz zwischen der beantragten bzw. aktuell genehmigten Fördermenge und dem tatsächlichen Verbrauch ist festzustellen, dass die Wasserversorgung in Fürth auch formal-rechtlich gesichert ist.

I.1.8.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Vorliegend ergibt sich aufgrund der festgesetzten GFZ ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden.

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann über das Wasserleitungsnetz bzw. dessen Erweiterung sichergestellt werden. Im Übrigen ist die Löschwasserversorgung im Rahmen der einschlägigen Anforderungen (u.a. 300-m-Regel) im Zuge der Erschließung zu gewährleisten.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird nur der Grundschutz (48 m³/h über 2 h) gewährleistet. Ggf. darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen) nachzuweisen.

I.1.8.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt nach den Informationen aus dem Geoportal Hessen des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden (Internet-Link: <http://www.geoportal.hessen.de>) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet der Gemeinde Fürth befindet sich etwas höher gelegen südöstlich des Teilbereichs 2 und wird durch das im Grundwasserstrom unterhalb der Förderanlagen befindliche Gebiet nicht beeinträchtigt.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.8.4 Bodenversiegelung und Ableitung sowie Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird infolge der Planung zunehmen. Im Textteil des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung festgesetzt. Auf die entsprechenden Ausführungen im Parallelverfahren wird hier verwiesen.

Eine weitergehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers z.B. von den Dachflächen der Wohngebäude oder von Straßenverkehrsflächen ist aufgrund der im Weschnitztal üblichen vergleichsweise dichten oberen Bodenschichten nur für Teile des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Die überwiegenden Niederschlagswassermengen werden daher in die Bäche als Vorfluter einzuleiten sein. Eine hydraulische Stoßbelastung des Gewässers ist durch geeignete Rückhalteeinrichtungen wie z.B. einen Stauraumkanal auszuschließen. Diese Maßnahmen dienen zudem auch der Hochwassersicherheit für das Gewässer. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Trennsystem mit Regenwasserkanalisation vorsehen, an dass die Grundstücke künftig angeschlossen werden können. Hierbei ist das in einen Regenwasserkanal abgeleitete Niederschlagswasser schadlos in den Vorfluter einzuleiten. Im Rahmen der

Erschließungsplanung sind entsprechende Erlaubnisanträge bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Schadlos bedeutet in diesem Zusammen nicht nur die Freiheit von wesentlichen Verunreinigungen, sondern vor allem die Schadlosigkeit in Bezug auf die Unterlieger und Oberlieger der Einleitungsstelle. Auf die diesbezüglich umfangreicheren Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan im Parallelverfahren wird verwiesen.

I.1.8.5 Geothermie

Auch für die eventuelle Nutzung von Erdwärme ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich. Bei der Nutzung von Geothermie muss ein Abstand von 5 m zwischen Anlage und Grundstücksgrenze eingehalten werden, damit gewährleistet ist, dass der Wärmeentzug auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

Nach Angaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße liegen in beiden Teilbereichen hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich günstige Voraussetzungen für eine Geothermie-Nutzung vor.

I.1.8.6 Grundwasser

Der Gemeinde liegen bislang keine genauen Informationen zu den örtlichen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen vor. Es ist von den ortsüblichen bekannten Boden- und Grundwasserverhältnissen auszugehen. Von Seiten einzelner Bürger wurde in Stellungnahmen zur Bauleitplanung von hohen Grundwasserständen auf Grundstücken in Bachnähe berichtet.

Aufgrund der dichten Bodenschichten reagiert der Grundwasserstand nur langsam auf Niederschlagsereignisse. Die Bebauung des Planteilbereichs 2 wird auch nicht zu Veränderungen der Grundwasserverhältnisse im Bereich der genannten Wohnhäuser führen. Durch die Bebauung wird die Grundwasserneubildung eher minimiert, da das auf den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann, sondern über den Fahrenbach oder für das nördliche der beiden neuen Gebäude teilweise auch gedrosselt über die Kanalisation abfließen wird.

Die nur wenige hundert Quadratmeter großen mit dem Bebauungsplan zugelassenen neuen Dachflächen sind hinsichtlich der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet des Fahrenbachs gegenüber der Fläche des mehrere Quadratkilometer großen Niederschlags-Einzugsgebiets des Gewässers vernachlässigbar. Die Grundwasserneubildung im Talraum des Fahrenbachs wird mit der geplanten Bebauung nicht wesentlich verändert.

Im Bereich des Weschnitztals liegen mächtige Lößlehmschichten auf dem kristallinen Untergrund innerhalb dessen sich die mit den Vorflutern korrespondierenden Grundwasserhorizonte befinden. Nachdem in beiden Teilbereichen Wasserläufe liegen oder direkt angrenzen, ist grundsätzlich von oberflächennahem Hang- und Schichtenwasser auszugehen. Die in der unmittelbaren Nähe von Oberflächengewässern befindlichen Flächen werden wegen der anzunehmenden Korrespondenz von Fließwasser- und Grundwasserstand daher im Bebauungsplan als vernässungsgefährdet gekennzeichnet. Auch außerhalb dieser Flächen kann es durch Hangschichtenwasser zu Vernässungen kommen, wobei der Gemeinde hierzu keine konkreten Hinweise vorliegen.

I.1.8.7 Abwasser

Das häusliche Schmutzwasser spielt in dem bestehenden Mischkanalisationssystem keine wesentliche Rolle. Analog zum Trinkwasserverbrauch wird die Schmutzwassermenge mit ca. 3.630 m³/a abgeschätzt. Diese Menge kann nach Abstimmung mit dem Abwasserverband vom bestehenden Kanalnetz grundsätzlich aufgenommen werden.

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Abwasseranlagen des Abwasserverbands Oberes Weschnitztal durch gebietsinterne Erweiterungen anzuschließen.

Im Rahmen der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde wurde zur Schmutzwasserableitung aus dem Plangebiet folgende Aussage getroffen:

„Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers im Teilbereich 1 soll im Trennsystem erfolgen. Die Entwässerung des Teilbereiches 2 erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. In der SMUSI-Prognose sind beide Teilbereiche im Einzugsgebiet der Entlastungsanlage R 29 berücksichtigt. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal bestehen grundsätzlich keine Bedenken.“

I.1.8.8 Oberirdische Gewässer

Der Teilbereich 1 grenzt an dessen Nordseite an einen kleinen Bachlauf, einen Seitenbach des Fahrenbachs, an. Die dort bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen wurden im parallelen Bebauungsplanverfahren im Bereich des Gewässerrandstreifens vom Bachlauf abgerückt. Die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes lassen sich somit auf Ebene des Bebauungsplans gewährleisten.

An der Südseite des Teilbereichs 2 verläuft ebenfalls ein kleinerer Bachlauf, der Fahrenbach, der in diesem Abschnitt Teil des FFH-Schutzgebiets ist. Das Schutzgebiet betrifft Flächen in jeweils 10 m Breite rechts und links des Bachlaufs und deckt sich damit mit dem Uferschutzstreifen nach Hessischem Wassergesetz. Der betroffene Bereich wird daher auch in der 12. Änderung des FNP nicht als Wohnbaufläche sondern als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ohne wasserrechtliche Erlaubnis dürfen an keiner Stelle Veränderungen an den Gewässerläufen vorgenommen werden. Aufschüttungen, Einengungen und auch Abgrabungen sind als Gewässerrandmaßnahmen erlaubnispflichtig. Das Verbot von Veränderungen betrifft innerorts einen Gewässerrandstreifen von beidseits des Gewässers je 5,0 m Breite und im Außenbereich eine Breite von beidseits je 10 m. Da der Teilbereich 2 im bisherigen Außenbereich entwickelt wird, gelten dort die 10 m dauerhaft auf Grundlage der entsprechend festgesetzten Maßnahmenfläche.

Die Einleitung von Niederschlagwasser in die beiden Bachläufe ist erlaubnispflichtig. Im Rahmen entsprechender Anträge ist die Schädlosigkeit der Einleitung in Bezug auf die Menge und Beschaffenheit gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen. Soweit aufgrund der vorzulegenden hydraulischen Berechnungen erforderlich, ist insbesondere in der Trennkanalisation ein Rückhaltevolumen z.B. durch einen Stauraumkanal zu berücksichtigen, um die hydraulische Belastung des Gewässers zu minimieren.

Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen gemäß dessen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken zur vorliegenden Bauleitplanung.

I.1.9 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, welcher der Begründung des Bebauungsplans (siehe Parallelverfahren) als Anlage beigelegt ist.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser festgesetzten Maßnahmenvorschläge und deren Beachtung im Zuge der Realisierung des Plangebiets kommt der Gutachter zu folgendem Fazit:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten, für 35 Vogelarten und für die Einzelart Haselmaus eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermäuse und für 14 Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-ungzureichenden Erhaltungszustand und für eine Vogelart mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgt dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Zwischen Waldstraße und am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

Die Gemeinde kann auf Grundlage des Artenschutzbeitrags und der formulierten Maßnahmenfestsetzungen zusammenfassend davon ausgehen, dass die Belange des Artenschutzes umfassend und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf auf Ebene des Bauleitplanverfahrens besteht somit nicht.

I.1.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt deutlich abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraße und Bahnlinien. Auch wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Freizeitanlagen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Im Plangebiet selbst sind künftig ebenfalls keine störenden Nutzungen zulässig, so dass insgesamt keine diesbezüglichen Konflikte zu erwarten sind. Durch den mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebiets im Bebauungsplan (siehe Parallelverfahren) verbundenen Ausschluss sonstiger in einem WA noch allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen werden Immissionskonflikte mit der umliegend bestehenden Wohnbebauung und auch die Verkehrserzeugung des Plangebiets minimiert.

Wesentliche Auswirkungen der Planung (Wohnnutzung) auf benachbarte Flächen sind mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung nicht zu erwarten. Die späteren üblichen Emissionen einer Wohnnutzung sind gebiets- und sozialadäquat und stellen keine wesentliche Beeinträchtigung dar.

Wesentliche Immissionen oder Emissionen aus den Bereichen Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektrosmog und Klima sind nicht festzustellen, da im Plangebiet und dessen Umgebung keine entsprechenden Emittenten bestehen. Die Staubentwicklung auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen betrifft im Wesentlichen die Erntezeit und ist somit zeitlich sehr begrenzt. Nachdem es sich aber überwiegend um Wiesenflächen handelt, sind die zu erwartenden landwirtschaftlich bedingten Immissionen vergleichsweise gering und im ländlichen Raum zudem üblich.

I.1.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Auch seitens der Fachabteilung des Landesamtes für Denkmalschutz „hessenARCHÄOLOGIE“ wurden keine Hinweise auf mögliche Bodenfunde vorgebracht.

I.1.12 Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten (Altflächen, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass sich auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben.

Im Plangebiet werden aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Vornutzung keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen erwartet. Ein entsprechender Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

I.1.13 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde Fürth setzt sich intensiv für die Innenentwicklung ein und nutzt im Innenbereich zur Verfügung stehende Brachflächen und andere Baulücken konsequent für die Nachverdichtung. Allerdings sind die Möglichkeiten hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse beschränkt, da die Gemeinde keinen Zugriff auf die privaten Baulücken hat (vgl. Kap. I.1.4). Zur angemessenen Wohnraumversorgung sind daher auch weiterhin maßvolle Außenentwicklungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich. Betroffen sind hiervon vor allem Grünlandflächen, die im vorderen Odenwald noch in ausreichendem Maße als Grundlage der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist eine Teilfläche des Teilbereichs 1 bereits bebaut und eine weitere Teilfläche durch den rechtswirksamen Bebauungsplan bereits der Landwirtschaft formal-rechtlich entzogen. Im Teilbereich 2 werden ebenfalls bereits über 50% der Fläche privatsgärtnerisch genutzt und sind somit keine Landwirtschaftsflächen mehr. Die Inanspruchnahme dieser Flächen geht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der Abwägung landwirtschaftlicher Belange somit zumindest in großen Teilen nicht zu Lasten von Landwirtschaftsfläche. Aufgrund der bislang bereits privaten Grünlandnutzung und Gartennutzung geht der Landwirtschaft tatsächlich nur die überwiegende Fläche des Flurstücks Nr. 30/3 in einer Größe von ca. 500 m² verloren.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich nicht um Eigentumsflächen von Landwirten sondern um Pachtflächen, die jederzeit entzogen werden können. Im Planteilbereich 1 waren schon Flächen für Hundetraining und auch schon private Lagerflächen z.B. für Brennholz als Flächennutzung festzustellen. Eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Weidenutzung durch Rinder) findet dort nach Kenntnisstand der Gemeinde seit Jahren nicht mehr statt. Eine zeitweise Nutzung als Schafweide ist eher der Hobbytierhaltung zuzurechnen. Aufgrund eines ausreichenden Grünflächenangebots in Fürth ist mit dem Verlust der Pachtflächen keine Existenzgefährdung von Landwirten verbunden.

Durch die festgesetzten Wohngebietsflächen gehen der Landwirtschaft dennoch zumindest als potentielle Produktionsflächen verloren. Diese betreffen aber ausschließlich Grünlandflächen, die im Vergleich zu Ackerflächen einen vergleichsweise geringen Wert für die Landwirtschaft haben und zudem im Odenwald sehr häufig sind. So wurde kürzlich im Rahmen einer Veranstaltung „Heimat leben 4.0“ von einem Vertreter der Landwirtschaft (Vorsitzender des Regional-Bauernverbandes Starkenburg, Dr. Willi Bilau) festgestellt, dass im Vorderen Odenwald durch Aufgabe kleinerer Betriebe künftig eher sogar ein Problem mit verbuschenden Offenlandflächen zu erwarten sei.

Die Flächen des Plangeltungsbereichs werden, soweit es sich um Landwirtschaftsflächen handelt, seit langer Zeit nur noch als Grünland genutzt. Der Verlust von Grünlandfläche im vorderen Odenwald wiegt weniger schwer als der Verlust von seltenen Ackerflächen oder sogar Sonderkulturflächen. Das Grünland wird an vielen Stellen im Odenwald auch als Fläche zum Ausbringen von Gülle der Massentierhaltung genutzt. Dies ist im vorliegenden Plangebiet aus Gründen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung jedoch nicht möglich. Die Flächen entfallen allerdings teilweise als privat genutzte Weideflächen (Schafe). Die private Weidenutzung könnte sich in Folge der Wohnbauflächenplanung ggf. auf andere Flächen verlagern und dort landwirtschaftliches Weideland nutzen, wobei die landwirtschaftliche Weidewirtschaft nur noch von wenigen Landwirten betrieben wird und insofern kein allzu hoher Flächendruck herrscht. Aufgrund der Entwicklungen auf dem Milchmarkt werden vielerorts Viehbestände abgebaut, wodurch der Nutzungsdruck auf Weideland und Flächen zur Heuproduktion sinkt. Des Weiteren ist die Produktion von Heu als Nahrungsquelle der landwirtschaftlichen Tierhaltung auf den kleinstrukturierten Flächen des Weschnitztals wirtschaftlich schwierig, stellt aber dennoch einen wesentlichen Verlust für die örtliche Landwirtschaft dar, der in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzustellen ist. Dieser Verlust wird gegen die Schaffung von Wohnraum sowie die Verbesserung der Erschließungssituation durch Verbindung der Straße „Am Lerchenberg“ und der „Waldstraße“ abgewogen. Die Erfüllung der verkehrlichen Ziele der Gemeinde sowie die Wohnraumschaffung überwiegen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung die landwirtschaftlichen Belange. Zudem ist in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen, dass alle beplanten Flächen seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, so dass der Verlust von Landwirtschaftsfläche rein hypothetisch auf das Potential dieser Flächen als Landwirtschaftsflächen und nicht auf die tatsächliche seit Jahren private Flächennutzung zu beziehen ist.

Im Bereich des Biotopwertausgleichs zum Bebauungsplan (siehe Parallelverfahren) soll auf Öko-Konto-Flächen der Ökoagentur im Odenwaldkreis zurückgegriffen werden, die in Bezug auf die Landwirtschaft flächenneutral sind, bzw. der Interessenslage des betreffenden Landwirts entsprechen. Die Nutzung von Flächen des Öko-Kontos minimiert folglich den Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche durch die vorliegende Planung.

Im Rahmen der Stellungnahme der Oberen Landwirtschaftsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Entwurfsplanung wurden grundsätzlich bestehende Bedenken hinsichtlich des Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen wie folgt zurückgestellt.

„Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur aufgrund der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen grundsätzlich bestehenden Bedenken können vorliegend zurückgestellt werden. Es handelt sich um kleinflächige Inanspruchnahmen (Teilbereich 1 – ca. 1,45 ha und Teilbereich 2 – ca. 0,18 ha), und sowohl der Bedeutsamkeit der Planung für die Entwicklung ländlicher Räume als auch den gewählten Kompensationsmaßnahmen wird Rechnung getragen.“

Belange der Forstwirtschaft sind vorliegend nicht berührt.

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Für das Plangebiet besteht nach bisherigem Kenntnisstand der Gemeinde kein Kampfmittelverdacht. Dennoch wurde eine Auskunft der zuständigen Fachbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bauleitplanverfahren eingeholt, um die Gefahren durch Kampfmittelreste konkreter zu ermitteln.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes wurde mitgeteilt, dass zum Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens waren daher keine weiteren Untersuchungen oder Regelungen erforderlich.

I.1.15 Klimaschutz und Energiewende

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Für die vorliegende Planung ist unter anderem aufgrund anzunehmender Kaltluftströmungen entlang der Bachläufe sowie aufgrund von Temperaturunterschieden zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Feldgemarkung eine gewisse Klimarelevanz nicht von vorneherein auszuschließen. Die Durchlüftung von Siedlungsflächen erfolgt neben den eher großräumigen Windefekten in meist größeren Höhen vor allem auch über bodennah abfließende Kaltluft. Diese bewegt sich analog zu Wasser entlang der Gefällrichtungen des Geländes. Die Tiefpunkte im Geländeverlauf sind regelmäßig die Wasserläufe, weshalb sich die Kaltluft in Tälern vor allem entlang der Bachläufe bewegt. Im Bereich des Vorhabens ist in beiden Teilbereichen ist eine „Punkthausbebauung“ geplant, die durch eine lockere Gebäudeanordnung mit Abstandflächen nach HBO (oder größer) eine Durchströmung bodennaher Kaltluftströme grundsätzlich zulässt, so dass keine relevanten Klimaveränderungen mit der vorliegenden Baugebietsplanung zu erwarten sind. Im Bereich des Teilbereichs 1 befinden sich in der unmittelbaren Nähe des Bachlaufs bereits zwei Bestandsgebäude. Die daran anschließend geplante Bebauung erstreckt sich hangaufwärts und nicht parallel zum Bachlauf, weshalb hier keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf die bachnahen Kaltluftströme zu erwarten sind. Im Teilbereich 2 wurde entlang des Bachlaufs eine 10 m breite Maßnahmenfläche dargestellt, innerhalb derer eine Abgrabung zur Vergrößerung des Retentionsvolumens des Gewässers vorgesehen ist. Die dort im Bebauungsplan vorgesehenen beiden zusätzlichen Gebäude wurden durch die Festsetzung von Einzelbaufenstern so platziert, dass die in Richtung auf die Ortslage folgende Bebauung im Windschatten dieser neuen Gebäude liegt. Auch hier sind die Gebäudeabstände so groß, dass eine Kaltluftströmung durch die Lücken gehen kann, ohne dass es zu einer Unterbindung dieser Strömung durch einen Querriegel käme. Vor allem die Freihaltefläche entlang des Baches wird sich günstig auf den auch weiterhin möglichen Luftaustausch auswirken. Die hier unerheblichen Klimaauswirkungen sind so offensichtlich, dass aus Sicht der Gemeinde auch keine diesbezüglichen Gutachten für die sachgerechte Abwägungsentscheidung erforderlich werden.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet teilweise als „Wohnbaufläche-Bestand“, überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. In beiden Teilbereichen liegen zudem Flächen, die als geschützte Biotop dargestellt sind. Diese werden in Teil II der Begründung noch detaillierter beschrieben und bewertet. Die im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans bestehenden Obstbäume liegen im Siedlungszusammenhang und sind daher kein rechtlich geschütztes Biotop. Angrenzend ist in älteren Luftbildern jedoch ebenfalls eine augenscheinliche Obstbaumwiese festzustellen, die im Landschaftsplan der Gemeinde noch als Streuobstwiese festgestellt wurde. Hierzu erfolgt eine fachliche Auseinandersetzung auf Ebene des Umweltberichts bzw. in der Anlage „Externe Ausgleichsmaßnahmen“. Die nicht mehr vorhandene Streuobstwiese wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens auf Grundstücksflächen der Gemeinde durch entsprechende Neuanlagen ausgeglichen. Die betreffenden Flächen (Gemarkung Fahrenbach, Flur 2, Flurstück Nr. 146 und Gemarkung Lörzenbach, Flur 1 Flurstück Nr. 87) sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Flächen für die Landwirtschaft innerhalb jeweils großflächiger dargestellter Maßnahmenflächen für die Aufwertung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft

dargestellt. Die betreffenden Flächen müssen daher nicht in der aktuellen Änderungsplanung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden, weil sie schon Teil größerer Maßnahmenflächendarstellungen sind.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan ist aufgrund der teilweisen Wohnbauflächenausweisung auf bislang als Landwirtschafts- und Biotopflächen dargestellten Bereichen somit nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, weshalb eine parallele Änderung des FNP erforderlich wird. Nachdem im Ortsteil Fahrenbach aber keine alternativen Bauflächen im FNP dargestellt sind und eine maßvolle Eigenentwicklung des Ortsteils nicht versagt werden soll, erscheint die vorliegende Planung hinsichtlich Lage und Umfang angemessen.

Der Flächennutzungsplan wird vorliegend entsprechend der Planung einer Wohnbebauung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zum Inhalt. Für die Fläche des FFH-Schutzgebiets sowie weitere Teilflächen erfolgt eine Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“. Diese Maßnahmenflächen sind auch Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Auf die Beschreibung der dort vorgesehenen Maßnahmen im Teil „Umweltbericht“ dieser Begründung wird verwiesen.

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen basieren auf § 9 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO. Der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend. Insofern sind darüber hinaus gehende Festsetzungen nicht möglich. Ergänzende gestalterische Festsetzungen werden jedoch auf Grundlage des § 91 Abs. 1 HBO getroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt eine Feinsteuerung zur Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich der Belange des „Schutzguts Mensch“. Auf die Begründung des Parallelverfahrens wird hier verwiesen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung soll zu gegebener Zeit in erforderlichem Umfang als Umlegung erfolgen. Hierbei soll die Gemeinde in das Eigentum der Erschließungsflächen und weitestgehend auch der Bauplätze des Teilbereichs 1 gelangen. Die zum Wertausgleich erforderliche Zuteilung von Baugrundstücken an die Alteigentümer der Wiesenflächen soll möglichst gering ausfallen und mit einer im Grundbuch gesicherten befristeten Nutzungsverpflichtung erfolgen, um längerfristige Baulücken zu vermeiden.

I.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanungsbereichs

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe können dort nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Gemeinde stellt daher zwei eigene Grundstücke als Ausgleichsgrundstücke zur Verfügung und verpflichtet sich die dort erforderlichen und in der Anlage zur Begründung „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ beschriebenen Pflanz- und Pflegemaßnahmen dauerhaft durchzuführen. Mit den betreffenden Ausgleichsflächen wird auch eine im Teilbereich 1 früher einmal bestehende Streuobstwiese als Biotop ausgeglichen. Die Streuobstwiese ist auf Luftbildern aus dem Jahr 2000 und früher noch gut zu erkennen, wurde dann aber in den darauffolgenden Jahren bis spätestens 2009 gerodet oder zumindest die abgängigen Obstbäume nicht mehr ersetzt. Letztlich lässt sich nicht mehr feststellen, wie die Streuobstbestände abhandenkamen.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Fürth wurde im Jahr 2015 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet, als es die Streuobstwiese als geschütztes Biotop bereits seit mehreren Jahren nicht mehr gab. Dennoch gleicht die Gemeinde Fürth diese früher bestehende Biotopfläche durch die beiden externen Ausgleichsflächen nun nachträglich flächengleich bzw. sogar größer aus. Auf die Anlage „Externe Ausgleichsflächen“ zur Begründung des Bebauungsplans (Parallelverfahren) wird verwiesen. Dort sind die betreffenden Flächen (Gemarkung Lörzenbach, Flur 1, Flurstück Nr. 87 und Gemarkung Fahrenbach, Flur 2, Flurstück Nr. 146) dargestellt, beschrieben und die darauf durchzuführenden Maßnahmen bestimmt. Die Gemeinde setzt die betreffenden Maßnahmen auf eigenen Grundstücken im Rahmen einer Eigenverpflichtung um. Beide Flächen liegen innerhalb von Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth bereits als Biotopverbundflächen dargestellt sind. Die Maßnahmen sind somit aus der Darstellung des FNP entwickelt.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße hat die naturschutzrechtliche Genehmigung eines Antrags der Gemeinde auf Neuanlage der beiden Biotopflächen anstelle der früher im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Streuobstwiese bereits mit der Stellungnahme zur Entwurfsplanung des Bebauungsplans schriftlich in Aussicht gestellt. Die formalen Anträge sowie die Realisierung der beiden Maßnahmenflächen sollen unmittelbar nach Abschluss des vorliegenden Bauleitplanverfahrens seitens der Gemeinde erfolgen und bis spätestens ein Jahr nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans abgeschlossen sein.

Übersicht: Lage der gemeindeeigenen Maßnahmenflächen E1 und E2

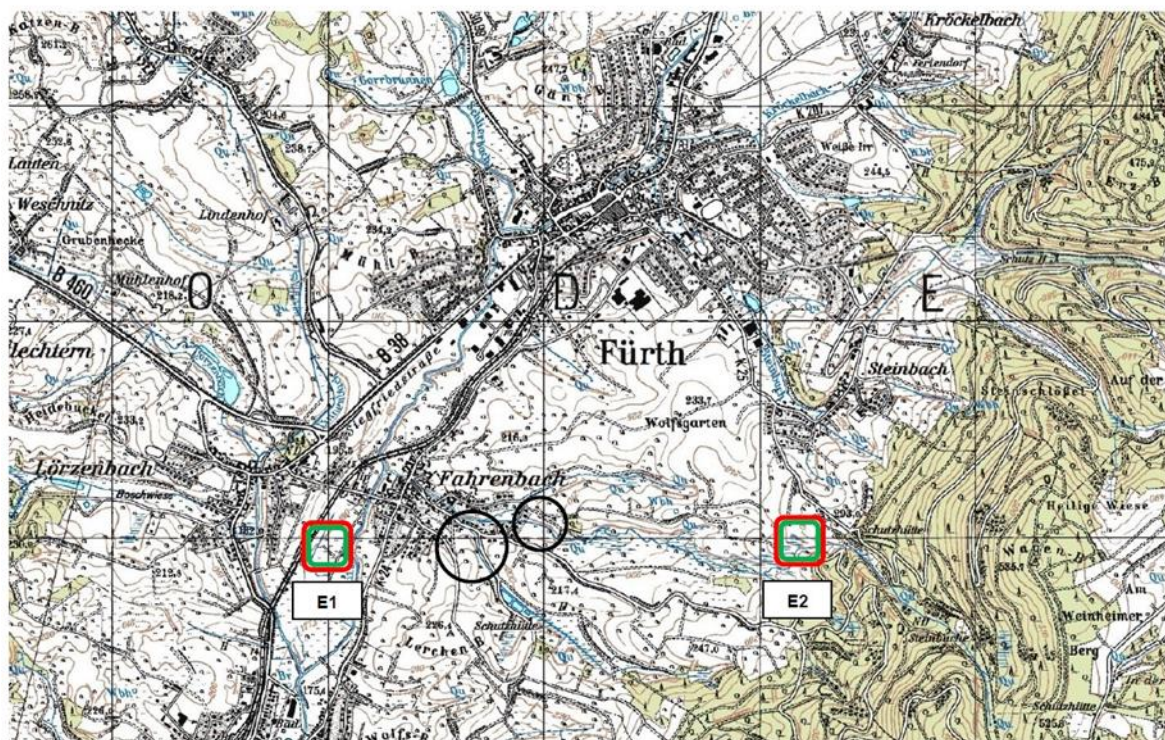


Abbildung 8: Lage der externen Ausgleichsflächen (rotgrüne Quadrate E1 und E2) und der beiden Plan-Teilbereiche (schwarze Kreise) des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

Auch die beiden o.g. gemeindlichen Maßnahmenflächen reichen noch nicht zur vollständigen Kompensation der nach Hessischer Kompensationsverordnung ermittelten Biotopwertdefizits des vorliegenden Plangebiets aus. Es wird daher noch eine Maßnahme aus dem Öko-Konto der Öko-agentur des Landes Hessen ausgebucht und durch einen Vertrag zwischen der Hessischen Landgesellschaft (HLG) als Ökoagentur des Landes und der Gemeinde Fürth dem vorliegenden

Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahme befindet sich im benachbarten Odenwaldkreis und wurde seitens der dort zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bereits für das Öko-Konto der HLG bestätigt. Die Maßnahme außerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Fürth ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth nicht zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden im Teilbereich 1 durch die Gemeinde realisiert. Die Gemeinde wird hierzu die entsprechenden Flächen zusammen mit den Straßenflächen und den Bauplätzen von bisherigen Eigentümer übernehmen.

Die entsprechend in Teilbereich 2 zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenflächen liegen auf den Grundstücken der vorgesehenen Neubauflächen und sind durch die dortigen Eigentümer zu realisieren. Insbesondere der Eigentümer der größeren am Fahrenbach gelegenen Maßnahmenfläche hat sich in seiner Stellungnahme zur Planung ausdrücklich mit den hier festgesetzten Maßnahmen einverstanden erklärt. Auch mit dem zweiten Eigentümer wurde dies entsprechend abgestimmt. Die Maßnahmen sind mit den Freiflächenplänen zu den künftigen Baugesuchen nachzuweisen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie die externen Maßnahmen der Gemeinde Fürth und der Ökoagentur (HLG) werden die im Plangebiet durch den Bebauungsplan vorbereiteten bzw. zugelassenen Eingriffe nach Hessischer Kompensationsverordnung vollständig kompensiert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans im Parallelverfahren wird verwiesen.

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Dieser Umweltbericht wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren entsprechend detailliert ausgearbeitet. Einige Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Umweltbelange erfordern konkrete Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans, die nachfolgend – teilweise etwas verkürzt – zum Verständnis der Konfliktbewältigung auf Ebene des Bebauungsplans auch im Umweltbericht zur FNP-Änderung wiedergegeben werden.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Fürth das Ziel der Wohnflächenentwicklung und Optimierung von teilweise bereits als Neubaugebiet ausgewiesenen Flächen sowie das Ziel der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Ortsteil Fahrenbach durch Schaffung einer seit längerem seitens der örtlichen Bevölkerung geforderten Straßenverbindung zwischen der Waldstraße und der Straße Am Lerchenberg. Auf die ausführliche Darstellung der Planungsziele und des Planinhalts in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der vorliegend geplante Bereich im Teilgebiet 1 ist durch die vorliegende Bauleitplanung (FNP-Darstellung und B-Plan für Teilflächen) bereits teilweise vorgegeben. Für eine Teilfläche des Teilgebiets 1 liegt bereits eine rechtskräftige Bauleitplanung vor. Die Erweiterung der Siedlungsfläche über diese bestehenden Planungen hinaus dient vor allem der Verbesserung der

Verkehrsverhältnisse bzw. der Erschließungsqualität durch die Verbindungsstraße und ist insofern standortgebunden.

Die Planung im Teilgebiet 2 geht nur um eine Grundstückstiefe über die bisherige Darstellung des FNP hinaus und könnte daher noch als aus dem FNP entwickelt gelten. Die entsprechende Änderung dient vor allem auch der Darstellung bzw. Festsetzung der Maßnahmenfläche in diesem Bereich, die ohne entsprechend maßvoll festgesetzte Bauflächen bei den betroffenen Grundstückseigentümern nicht durchsetzbar wären. Die maßvolle Flächenentwicklung betrifft im südlichen Teil ein bislang als private Gartenfläche genutztes Grundstück und stellt insofern eine Maßnahme der Nachverdichtung im Bereich privat genutzter Grundstücksflächen dar. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich in Privateigentum. Die sinnvollen Maßnahmenflächen lassen sich insbesondere im Bereich des Fahrenbachs nur in Zusammenhang mit der Baulandausweisung als Kompensation durchsetzen.

Das städtebauliche Erfordernis der vorliegenden Planung wird in Kapitel I.1.4 „Mögliche Planungsalternativen“ dargelegt und begründet. Auf die entsprechenden Ausführungen wird hier verwiesen.

Die Gemeinde Fürth setzt sich im Übrigen zur Minimierung der Außenentwicklung des Siedlungsbereichs intensiv für die Innenentwicklung ein und nutzt im Innenbereich zur Verfügung stehende Brachflächen und andere Baulücken konsequent für die Nachverdichtung. Allerdings sind die Möglichkeiten hier aufgrund der Eigentumsverhältnisse beschränkt, da die Gemeinde keinen Zugriff auf die privaten Baulücken hat. Wo es möglich ist (Zuletzt an der Heppenheimer und Fahrenbacher Straße in der Kerngemeinde) werden private Initiativen zur baulichen Nachverdichtung oder Folgenutzung brachgefallener oder untergenutzter Grundstücke durch die Gemeinde unterstützt und aktiv gefördert. Zur angemessenen Wohnraumversorgung sind aber dennoch auch weiterhin maßvolle Außenentwicklungen erforderlich. Betroffen sind hiervon vor allem Grünlandflächen, die im vorderen Odenwald noch in ausreichendem Maße als Grundlage der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Im konkreten Fall werden Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung genutzt, die bereits seit Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen sind. Die Planung ist in dieser Hinsicht günstiger als alternative Flächen am Siedlungsrand zu nutzen, die noch in der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.

Die Bevölkerungsentwicklung in Fürth ist grundsätzlich positiv, hat sich aber in den letzten Jahren auch aufgrund nur unzureichend verfügbarer Grundstücke für junge Familien kaum verändert. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden kleinen Neubaugebiet junge Familien am Ort zu halten und diesen Familien eine gute Wohnraumperspektive zu bieten, um auch dem allgemeinen Alterungstrend der Bevölkerung und möglichen sinkenden Anteilen von Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen an der Gesamtbevölkerung entgegenzuwirken.

Die Gemeinde Fürth hat zur vorliegenden Planung eine Bewerberliste aufgelegt, in der sich deutlich mehr Einträge von Kaufinteressenten als zur Verfügung stehende Grundstücke befinden. Die Nachfrage stammt überwiegend aus dem Ortsteil Fahrenbach selbst sowie dem übrigen Gemeindegebiet. Die vorliegende Planung ist nachfrageorientiert bzw. kann die Nachfrage gemäß der Interessentenliste nicht vollständig abdecken.

II.2 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im **Regionalplan Südhessen 2010** ist der Planbereich nur teilweise als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Die Fläche des Teilgebiets 1 ist im Regionalplan Süd (RPS) 2010 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Die Fläche des Teilgebiets 2 ist im Regionalplan Süd 2010 als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Größe der entsprechenden Bereiche wird seitens der Gemeinde eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Regionalplans erwartet. Auf die entsprechend ausführlichere Bewertung der betreffenden Belange in Teil I der Begründung wird verwiesen.

Die Darstellung des regionalen Grünzugs umfasst den Teilbereich 2 mit 0,18 ha Größe vollständig. Die festzusetzenden Maßnahmenflächen stehen diesem Ziel allerdings nicht entgegen, so dass nach den Vorgaben der Regionalversammlung für die festzusetzende Fläche des Nettobaulands von ca. 1.150 m² an anderer Stelle im Gemeindegebiet ersatzweise regionaler Grünzug auszuweisen wäre. Diese minimale Fläche ist weit unterhalb jeglicher Darstellungsgenauigkeit des im Maßstab 1:100.000 dargestellten Regionalplans Südhessen. Dennoch benennt die Gemeinde die Kompensation dieser entfallenden Fläche des Regionalen Grünzugs im Bereich des Tromm-Rückens in der Gemarkung Fahrenbach.

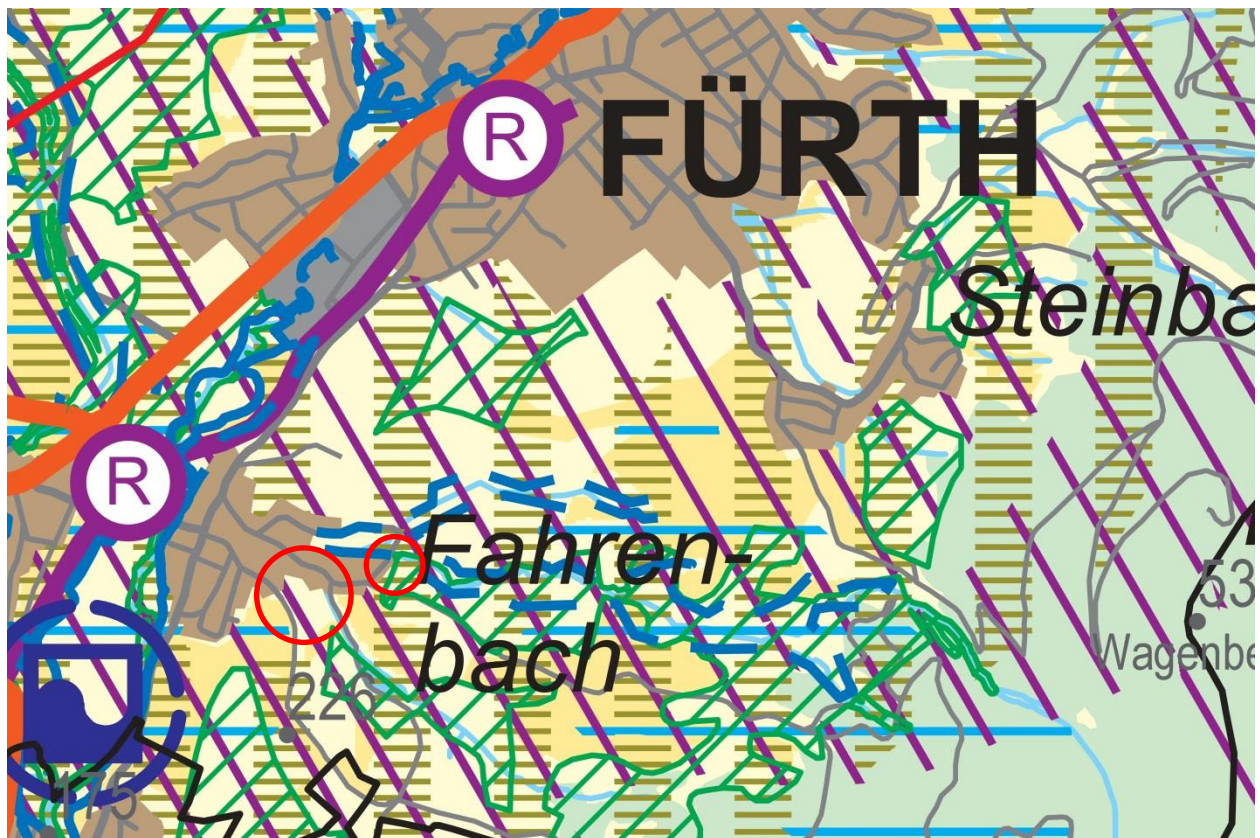


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

In dem wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Fürth ist das Teilgebiet 1 teilweise als „Wohnbaufläche-Bestand“, überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Teilgebiet 2 ist als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb eine parallele Änderung des FNP erforderlich wird. Nachdem im Ortsteil Fahrenbach aber keine alternativen Bauflächen im FNP dargestellt sind und eine

maßvolle Eigenentwicklung des Ortsteils nicht versagt werden soll, erscheint die vorliegende Planung hinsichtlich Lage und Umfang angemessen.

Für den Planbereich gelten bislang für Teilflächen des Teilgebiets 1 der Bebauungsplan „Waldstraße“ (in Kraft getreten am 31.01.1996) sowie der Bebauungsplan „Abrundung Baugebiet Sauerwiesen- / Waldstraße“ (in Kraft getreten am 22.12.2000). Beide Bebauungspläne werden in den jeweils betroffenen Teilflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant bzw. ersetzt.

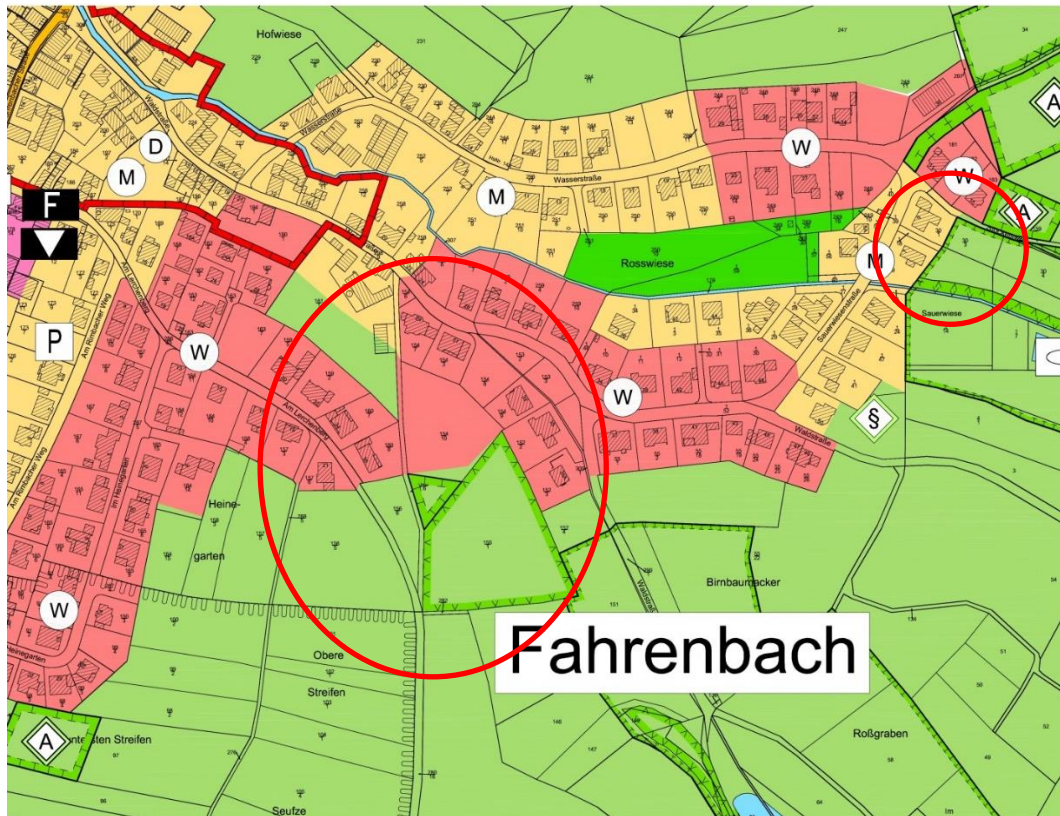


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth ((unmaßstäblich))

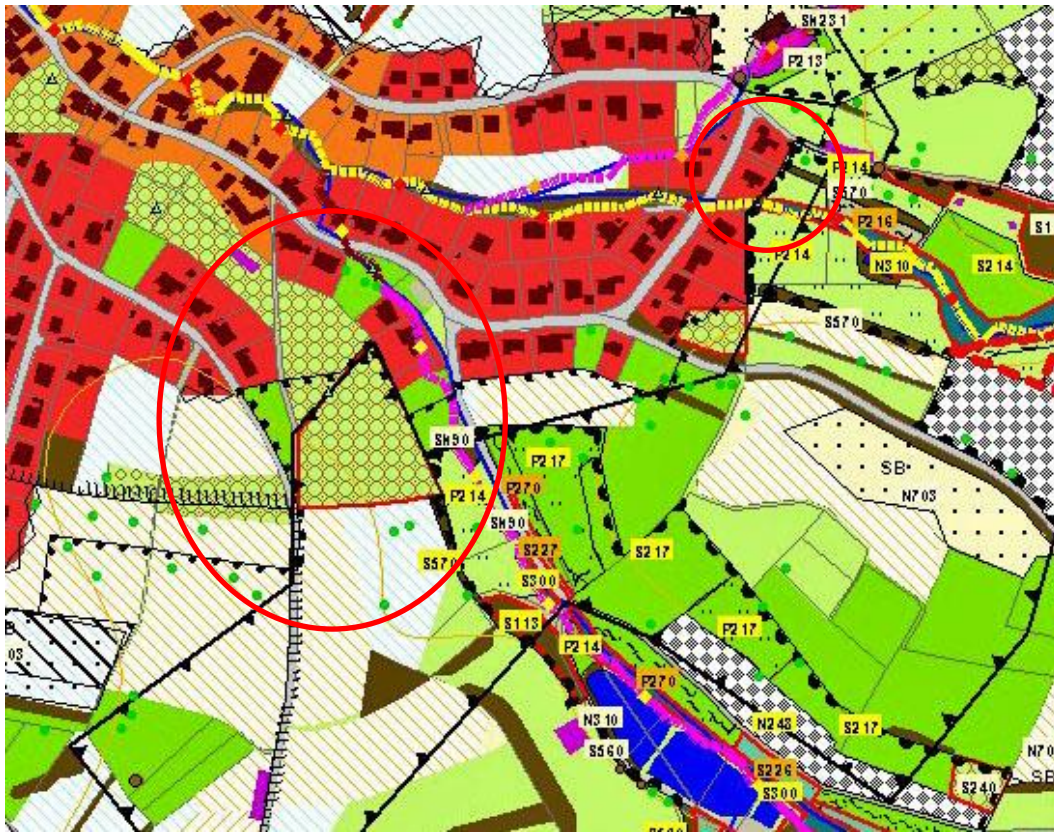


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

Im **Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan** der Gemeinde Fürth (2002) ist das Teilgebiet 1 überwiegend als „Streuobstwiesen/-weiden“, der südliche Anteil als -nach damaligem geltenden HENatG- geschützter Lebensraum. Zu diesem Zeitpunkt war dieses Areal weitgehend mit Obstbäumen bestanden. In der südlichen Hälfte (Parzelle 155/1), einer Weidefläche, auf der heute nur noch wenige randliche Obstbäume stehen, sind auf Luftbildern auf einer Fläche von knapp 7.000 m² rund 50 Obstbäume und ein Laubgehölzriegel zu erkennen. Ein solcher Streuobstbestand im Außenbereich fällt in der Regel unter den **Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V.m § 13 HAGBNatSchG**, was auch der Einstufung im Landschaftsplan entspricht.

Die Hessische Biotopkartierung dokumentiert den (ehemaligen) Streuobstbestand auf Parzelle 155/1 im Verbund mit den nördlich angrenzenden, bis in den Ortskern reichenden Obstwiesen (s. unten Fläche „R1“) auf einer Gesamtfläche von 1,38 ha als HB 6318-1214 „Streuobstweide süd-östlich von Fahrenbach“. Da nur die Parzelle 155/1 dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist ein Schutzstatus nur für diese unten (*Kapitel II.2.5*) als „F9“ beschriebene fiktive Streuobstweide festzustellen, die heute allerdings nicht mehr anzutreffen ist. Zur **Wiederherstellung eines rechtskonformen Zustands ist die Neuanlage eines flächengleichen Streuobstbestandes** erforderlich.

Der Landschaftsraum im Süden von Fahrenbach wird im Landschaftsplan (inklusive der damals noch bestehenden Streuobstwiese) als Bereich dargestellt, der aus landschaftsgestalterischen Gründen freizuhalten ist.

Teilgebiet 2 ist im Landschaftsplan, wie fast alle Gewässerbereiche mit deren Niederungen, als Gebiet, das für den Verbund von Lebensräumen geeignet ist, dargestellt. In den Verbundflächen werden mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Biotoppotentials beschrieben.

Es sind keine Biotop der Hessischen Biotopkartierung (HB) dokumentiert und es sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop vorhanden.

Das Plangebiet liegt mit dem Teilbereich 1 außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind von diesem Teilbereich nicht unmittelbar betroffen.

Der Teilbereich 2 liegt hingegen unmittelbar angrenzend an das **FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“** bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets.

Vogelschutzgebiete (VSG) sind in beiden Teilbereichen nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

II.3 Angewandte Untersuchungsmethoden

*Beschreibung der wichtigsten **Merkmale der verwendeten technischen Verfahren** bei der Umweltprüfung*

- Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort. (Im parallelen Bebauungsplanverfahren)
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Im parallelen Bebauungsplanverfahren)
- FFH-Vorprüfung zum FFH-Schutzgebiet 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ für das Teilgebiet 2 (Im parallelen Bebauungsplanverfahren)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale (auch Boden); rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung. (Im parallelen Bebauungsplanverfahren)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 01. September 2005 (GVBl. S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch rechnerische Flächenermittlung von Nutzungen vor und nach dem Eingriff (Im parallelen Bebauungsplanverfahren)

II.3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

***Hinweise auf Schwierigkeiten**, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse*

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

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth mit integriertem Landschaftsplan
- Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002
- „Bebauungsplan FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“, Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG“ Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler (Rimbach 2020)

- „Bebauungsplan FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße, FFH-Vorprüfung“ Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler (Rimbach 2020)
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hydrogeologische Karte u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de> und <http://wrrl.hessen.de>, Abruf im Februar und April 2020.

II.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Basisszenario)

In Kapitel II.2 wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (**Basisszenario**), einschließlich der Umweltmerkmale der Schutzgüter und Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird für relevante Aspekte beschrieben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann. Die entsprechende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der detaillierteren Kenntnisse aus dem bebauungsplanverfahren.

II.4.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus 2 Teilbereichen, die im Fürther Ortsteil Fahrenbach liegen.

Teilbereich 1 liegt am südlichen Ortsrand von Fahrenbach, südlich der Waldstraße und nordöstlich der Straße Am Lerchenberg. Er hat eine Größe von ca. 0,96 ha.

Der kleinere Teilbereich 2 liegt am östlichen Ortsrand von Fahrenbach, südlich des Stöckelswegs und östlich der Sauerwiesenstraße. Er hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

Naturräumlich ist der Planungsbereich dem Vorderen Odenwald und der Untereinheit ‚Weschnitztal‘ (145.3 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988) zuzuordnen. Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes. Der Vordere Odenwald befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 m. ü. NN. Er ist im Ursprung ein charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder und deren Ersatzformen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftigen und nährstoffreichen Böden sind entweder aus den kristallinen Gesteinen des Gebirges oder (besonders am Westrand) aus aufgewehtem Löß entstanden.

Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft.

Das weite, muldenförmige Weschnitztal mit den dicht aufeinanderfolgenden Seitenbächen, wie dem Fahrenbach, ist in den tieferen Lagen einem Eichen-Hainbuchen-Waldgebiet zuzuordnen. Die Böden sind größtenteils von Löß verschleiert oder werden aus umgelagertem Löß gebildet. Durch Ackerbau und Siedlungsaktivitäten ist das Tal weitestgehend waldfrei.

Kennzeichnend für diesen Landschaftsraum ist der starke Siedlungsdruck in Konkurrenz zu landwirtschaftlichen genutzten Flächen.

II.4.2 Schutzgut Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Bodenziele

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß §1 (6) Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach der Bodenschutzklausel § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen.

Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen

Geologie und bodenkundliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kristallinen Odenwaldes. Die oberflächennah anstehenden Gesteine besitzen unterschiedliche Mineralzusammensetzungen und sind aufgrund ihrer Härte der Erosion durch Wasser und Wind in unterschiedlichem Maß ausgesetzt. Daraus resultieren zum einen die in Fürth typischen Oberflächenformen. Zum anderen liegen dadurch unterschiedliche Voraussetzungen für die Bodenentwicklung im Hinblick auf Gründigkeit, Nährstoffgehalt und Wasserhaltevermögen vor. Auch die Neubildung bzw. Sammlung und Lieferung von Grundwasser sowie dessen Qualität werden von den geologischen Verhältnissen maßgeblich beeinflusst.

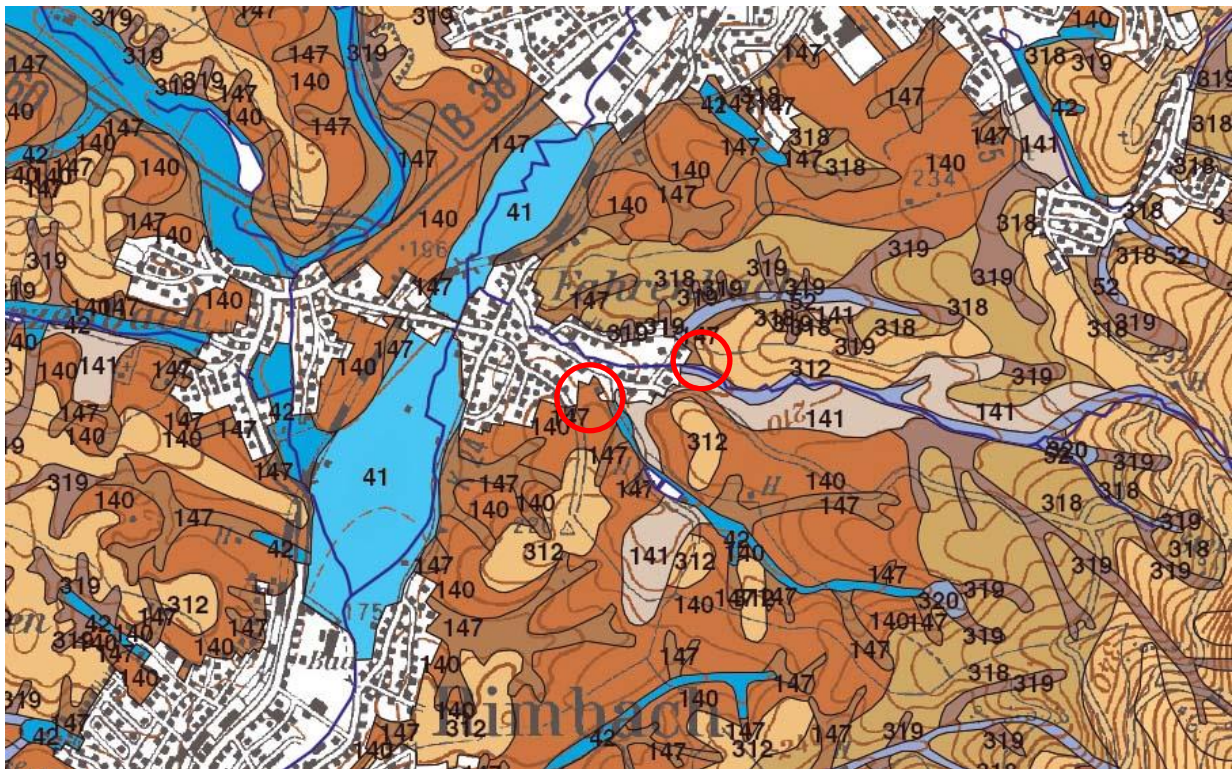


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000 mit Lage der beiden Teilbereiche

Geologisch wird der Planungsraum von feinklastischen Fraktionen diluvialer Ablagerungen sowie durch den von Zermalmungserscheinungen geprägten Granit-Gebirgsstock bestimmt. Der Gebirgsstock bildet den Kern des vorhandenen Höhenrückens. Nord- und Ostseite werden von mächtigen, teilweise mehrere Meter dicken Lößlehmauflagen gebildet. Diese Lößlehmgebiete grenzen das Gebiet gegen die von Auenlehmvorkommen dominierten Talbereiche des Wechnitztales mit dessen Seitentälern ab.

Der Boden des Geltungsbereichs setzt sich vor allem zusammen aus:

Teilgebiet 1:

Im Teilgebiet 1 herrscht überwiegend (140) Böden aus mächtigem Löss, Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen aus Löss, z.T. Lössfließerde vor.

In Randbereichen kommen auch (147) Böden aus Abschwemmmassen lössbürtiger Substrate, Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen aus Kolluvialschluff vor.

Häufige Verbreitung im Planungsraum findet die *Pseudogley-Parabraunerde* (siehe 140). Das wesentlichste Merkmal der *Parabraunerde* ist die Verlagerung der feinen Tonpartikel vom A- in den B-Horizont (Lessivierung). Der an Ton verarmte A-Horizont unter dem Humus besitzt eine aufgehellte, verfallte Farbe während der dichte, tonreiche B-Horizont eine tiefbraune Farbe aufweist und im fortgeschrittenen Entwicklungsstadium Staunässemerkmale aufweist. Parabraunerden entstehen oft aus kalkhaltigen Lockersedimenten und sind fruchtbare Ackerstandorte mit Bodenzahlen zwischen 50 und 90.

Der Bodentyp *Kolluvisol* (siehe 147) ist ebenfalls häufig in den kleinen Seitentälern vertreten. Der Kolluvisol ist ein Boden mit verlagertem humosen Bodenmaterial, das entweder durch Wasser von Hängen abgespült und am Hangfuß, in Senken und kleinen Tälern akkumuliert worden ist oder durch Wind erodiert und anschließend akkumuliert oder durch Bearbeitungsmaßnahmen bzw. anthropogene Umlagerung akkumuliert wurde. Im Planungsgebiet liegen Kolluvisole aus holozänen Abschwemmassen vor. Während in den Abtragsbereichen an Mittelhängen eine deutliche Verschlechterung der Bodengüte eintritt, sind die Kolluvien, wenn sie nicht vernässen, besonders wertvolle Ackerflächen.

Teilgebiet 2:

In der Talaue des Fahrenbachs: (320) Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten, Hanggleye mit Quellengleyen und Hangpseudogleyen und Braunerden aus fluviatilen, kolluvialen und/oder solifluidalen Sedimenten mit Plutonit.

(147) Böden aus Abschwemmmassen lössbürtiger Substrate, Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen aus Kolluvialschluff.

Die Gleyböden entstehen unter dem Einfluß von hochstehendem Grundwasser, dessen mittlere Schwankung im Vergleich zu den Auenböden weniger stark ist. Gleye sind typische Böden der meist schmalen Täler und der Niederungen. Sie können auch in Hanglagen auftreten, wobei das Grundwasser mehr oder minder schnell hangabwärts fließt (*Hanggleye*, siehe 320). Beim *typischen Gley* folgt unter einem feuchten, aber gut zersetzten Mullhumus der periodisch durchlüftete und demzufolge durch oxydiertes Eisen rostfleckige Grundwassersaumhorizont. Gleye bilden die natürlichen Standorte nasse-verträglicher Pflanzengesellschaften, z.B. der feuchten Eichen-Hainbuchen- und Erlenwälder. Die Böden sind als Grünland gut nutzbar.

Der Bodentyp *Kolluvisol* (siehe 147) ist ebenfalls häufig in den kleinen Seitentälern vertreten.

Bodenerosionsgefährdung

Die Böden in beiden Teilgebieten haben laut Erosionsatlas 2018 (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>) eine sehr gering bis geringe Erosionsgefährdung.

Bodenfunktionsbewertung

In der Darstellung der zusammenfassenden „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (vgl. Abbildung 12), werden die Böden des Plangebietes relativ einheitlich wie folgt bewertet:

Teilgebiet 1 mit einer Gesamtbewertung von „3 - mittel“, bei mittlerer Feldkapazität und mittlerem Nitratrückhaltevermögen sowie hohem Ertragspotenzial.

Teilgebiet 2 mit einer Gesamtbewertung von „3 - mittel“ (nördliches Flurstück), bei mittlerer Feldkapazität und mittlerem Nitratrückhaltevermögen sowie hohem Ertragspotenzial. Das südliche Flurstück ist aus der Bewertung herausgenommen, vermutlich weil es als Garten genutzt wird und damit dem Siedlungsbereich zugeordnet wird.

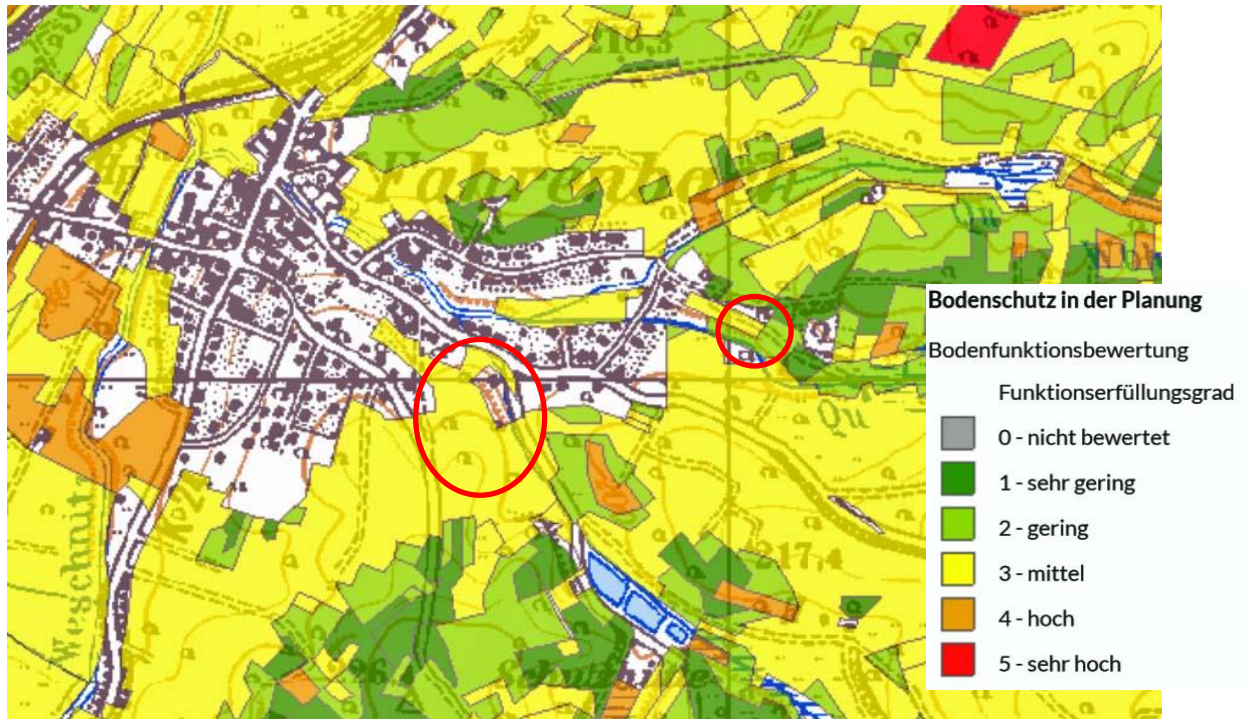


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>) mit Lage der beiden Teilbereiche (rot umgrenzt)

Grundwasser

Siehe Kapitel II.2.4

Archivfunktion

Böden können Archiv der Naturgeschichte sein. Dies sind Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer natürlichen Pedogenese dokumentieren (vor allem aufgrund des hohen wissenschaftlichen Informationswertes, ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Böden können Archiv der Kulturgeschichte sein. Dies sind Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer anthropogen geprägten, kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedogenese dokumentieren (vor allem aufgrund seines hohen wissenschaftlichen Informationswertes; ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Böden des Planungsbereichs eine besondere Archivfunktion hinsichtlich Natur- und Kulturgeschichte aufweisen. Die oben beschriebenen Bodenarten sind im Naturraum häufig vertreten.

Zu Bodendenkmäler siehe Kapitel II.2.7

Vorbelastungen Boden (nachsorgender Bodenschutz)

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung wird nicht mit entsprechenden Vorbelastungen oder Bodenverunreinigungen gerechnet.

Kampfmittelräumung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Biotopfunktion

Siehe Kapitel II.2.5

Zusammenfassende Bewertung Boden

Der Boden beider Teilbereiche ist eher als durchschnittlich zu bezeichnen und wird dementsprechend in der Bodenfunktionsbewertung überwiegend mit „3 - mittel“ bewertet.

Die Erosionsbewertung beider Teilgebiete wird mit sehr gering bis gering angegeben.

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Böden des Planungsbereichs eine besondere Archivfunktion hinsichtlich Natur- und Kulturgeschichte aufweisen.

Die vorherrschenden Bodenarten sind im Landschaftsraum häufig vertreten.

II.4.3 Schutzgut Klima

Beschreibung und Bewertung

Regionalklima

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. 850-900 mm.

Die Region liegt in einem thermisch begünstigten Klimabezirk und zeichnet sich dadurch aus, dass die Vegetationsperiode früh beginnt. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit ist auf den Kuppen sehr hoch und ist in den Tallagen deutlich abgeschwächt.

Geländeklima

Kaltluft entsteht insbesondere während der Nacht über Flächen mit starker Abkühlung und guten Abflussmöglichkeiten. Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Gehölzbestand stellen je nach Hangneigung Kaltluftquellgebiete unterschiedlicher Aktivität dar. Die Flächen oberhalb der beiden Teilgebiete des Bebauungsplans sind als potentiell hoch aktive Kaltluftentstehungsgebiete einzuschätzen.

Täler übernehmen (neben der Produktion von Kalt- und Frischluft) die wichtige Funktion, vor allem während windschwacher Wetterlagen die von den Hängen abfließende Frisch- und Kaltluft weiter zu transportieren. Die Kaltluft bewegt sich dabei wie das Wasser in den „Falllinien“ des Geländes, meist entlang von Wasserläufen, wie z.B. entlang des Fahrenbachs.

Barriereeffekte entstehen in den Tälern überwiegend durch Baustrukturen. Hoch versiegelte Bereiche in Tallagen (insbesondere hier der Ortskern von Fahrenbach) können neben der Barrierewirkung durch Baukörper, die u.U. umströmt werden können, aber auch eine abflusshemmende Wirkung durch ihre starke Überwärmung haben.

Teilgebiet 1

Die Flächen von Teilgebiet 1 liegen am Hang des Lerchenberges und sind durch ihre Lage nicht als Kaltluftsammlgebiet anzusprechen, die entstehende Kaltluft fließt über die Fläche in Richtung Tal ab und sammelt sich dann dort. Als Kaltluftsammlgebiet muss eher der südliche Seitenarm des Fahrenbachs entlang der Waldstraße angesprochen werden, der die nördliche Grenze des Geltungsbereichs darstellt. Die dort festgesetzten überbaubaren Flächen wurden aus dem dort bislang geltenden Bebauungsplan übernommen.

Die Flächen von Teilgebiet 1 wirken ausgleichend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der direkten Umgebung. Da die Siedlungslage hier aber eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt ist und wegen der geringen Ausdehnung der Fläche, ist die Wirkung als nicht besonders bedeutend einzustufen.

Teilgebiet 2

Die vorhandene kleingliedrige „Punktbebauung“ am Ortsrand lässt zwischen den vorhandenen Gebäuden einen nahezu ungehinderten Luftaustausch zu, so dass von keiner nennenswerten Barrierewirkung der im Tal des Fahrenbachs abfließenden Kalt- und Frischluft auszugehen ist.

II.4.4 Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser

II.4.4.1 Beschreibung und Bewertung Grundwasser

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

Laut Hydrogeologischer Karte ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit des Planungsraumes wechselnd mittel bis gering. Das Nitratrückhaltevermögen und die Feldkapazität der oben beschriebenen Böden sind überwiegend mit „mittel“ angegeben, weshalb man von einer potenziell eher mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgehen kann.

Laut Hydrogeologischer Karte ist die Grundwasserergiebigkeit des Planungsraumes gering.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

II.4.4.2 Beschreibung und Bewertung Oberflächenwasser

Nördlich des Teilbereichs 1 verläuft ein südlicher Zufluss des Fahrenbachs, der von den oberhalb liegenden Teichen kommt. In der Gewässerstrukturgütekarte wird der Seitenarm in diesem Abschnitt mit „7- vollständig verändert“ bewertet. Die Bebauung am Südufer rückt bereits bis wenige Meter an das Gewässer heran, und es sind hier Geländemodellierungen anzunehmen, die auch das Gewässer mit verändert haben. Im modellierten Bett verläuft das Gewässer sehr geradlinig und somit naturfern, die Ufer sind jedoch standortgerecht krautig bewachsen und auch durchaus nicht artenarm. Im Nordwesten, im Bereich der Waldstraße geht der Seitenarm in eine Verdolung über.

An der Südseite des Teilbereichs 2 verläuft der Fahrenbach, der in diesem Abschnitt Teil des FFH-Schutzgebiets 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ ist. Das Schutzgebiet betrifft Flächen in jeweils 10 m Breite rechts und links des Bachlaufs und deckt sich damit mit dem Uferschutzstreifen nach Hessischem Wassergesetz.

Der Fahrenbach ist hier substratreich, an den Ufern standorttypisch krautig bewachsen und mit einigen Bäumen und strauchigen Gehölzen bestanden.

In der Gewässerstrukturgütekarte wird der Fahrenbach im Oberlauf als „2- gering“ und „3- mäßig“ verändert beschrieben. In der Nähe der Ortslage geht die Strukturgüte in „4- deutlich“ und „5- stark“ verändert über.

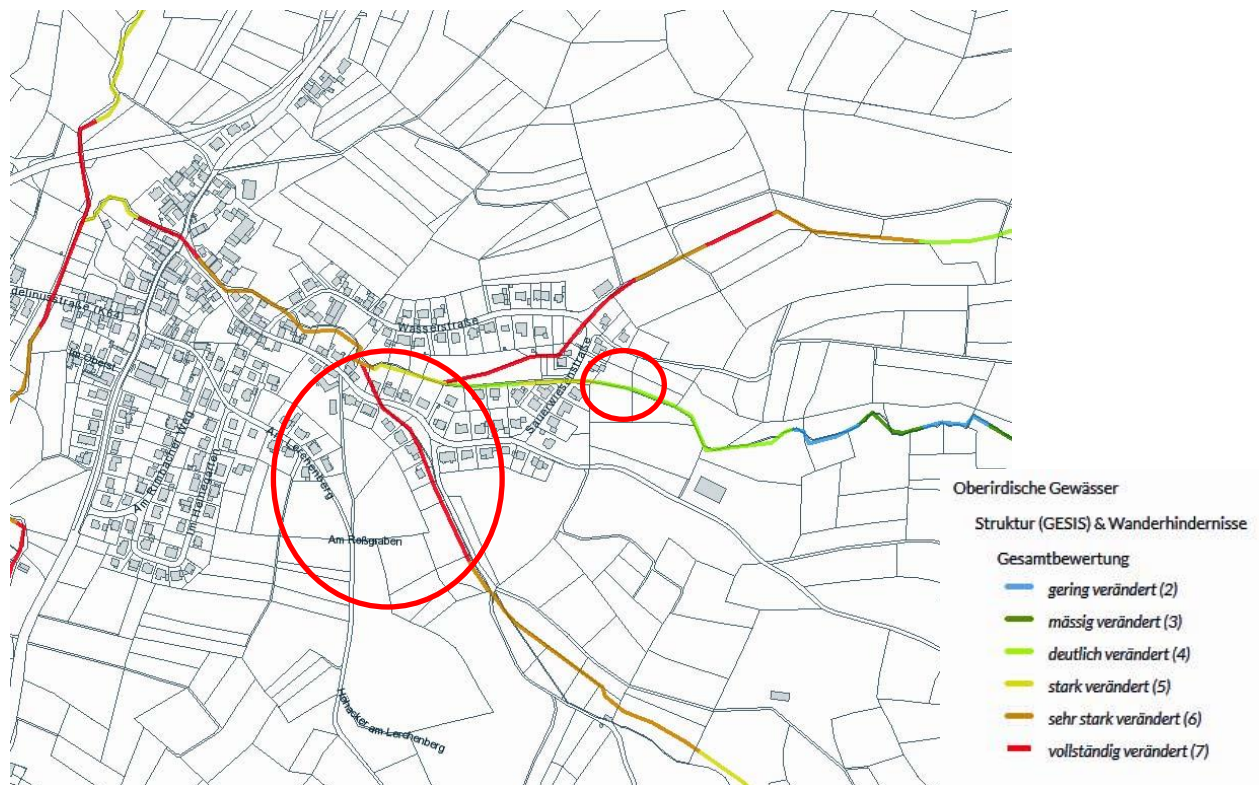


Abbildung 14: Ausschnitt aus der Themenkarte „Fließgewässer, Gewässerstrukturgüte“ (Quelle: <http://wrrl.hessen.de>, mit Lage der beiden Teilbereiche (rot umgrenzt).

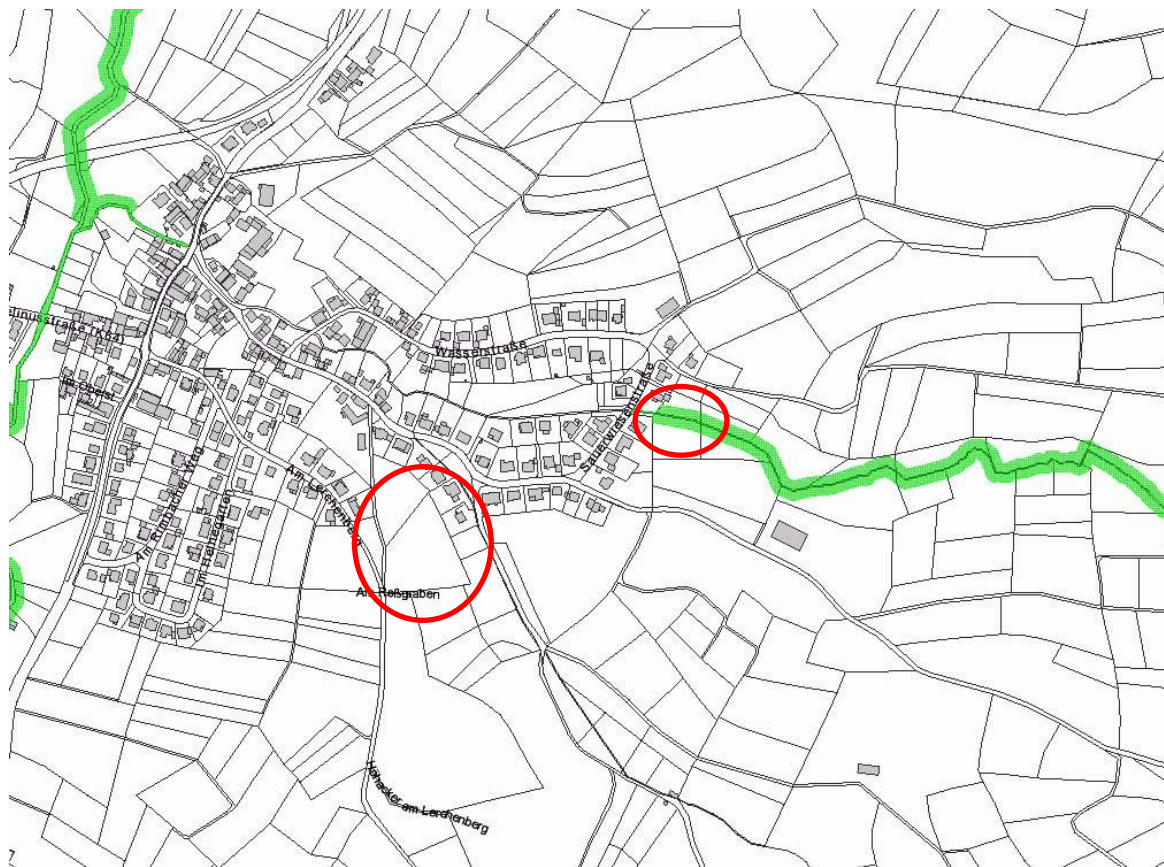


Abbildung 15: Ausschnitt aus der Themenkarte „Schutzgebiete“ (Quelle: <http://wrrl.hessen.de>, mit Lage der beiden Teilbereiche (rot umgrenzt); grün: FFH-Schutzgebiet 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“

An der Südseite des Teilbereichs 2 verläuft der Fahrenbach und angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets, wovon hier jedoch nur Uferflächen des Fahrenbachs betroffen sind. Der Fahrenbach selbst liegt nicht im Teilbereich 2. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes wird mit „Sicherung der Unterwasservegetation und des Vorkommens der Groppe und des Bachneunauges“ begründet.

Im Bereich des Uferschutzstreifens stimmen die Darstellungen der Grunddatenerhebung zum o.g. FFH-Schutzgebiet nicht mit dem realen Bestand überein: im Vorhabensbereich ist kein prioritärer Lebensraumtyp 91E0 (Erlen- und Eschenauenwälder, Weichholz-Auenwälder) vorhanden. Die im 10m-Streifen entlang des Baches stehenden Gehölze sind überwiegend nicht heimisch und eher als ‚struktureicher Garten‘ anzusprechen.

Zum Teilbereich 2 wurde eine FFH-Vorprüfung (*Büro für Umweltplanung, Dr. Winkler (Rimbach 2020)*) erstellt, die zu der Prognose kommt, dass die geplante Siedlungsflächenerweiterung weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen verursacht, bei Einhaltung der dort genannten Maßnahmen (*siehe auch Kapitel II.3.4*).

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden Unterlagen im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf vorgelegt, die belegen, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche weder Teil eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist, noch ein faktisches Überschwemmungsgebiet oder Risikoüberschwemmungsgebiet darstellt.

II.4.5 Schutzgüter Flora und Fauna

Teilgebiet 1

Der Teilbereich 1 liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Gemäß Landschaftsplan (2002) war dieses Areal weitgehend mit Obstbäumen bestanden. In der südlichen Hälfte (Parzelle 155/1), einer Weidefläche, auf der heute nur noch wenige randliche Obstbäume stehen, sind auf Luftbildern auf einer Fläche von knapp 7.000 m² rund 50 Obstbäume und ein Laubgehölzriegel zu erkennen. Eine solcher Streuobstbestand im Außenbereich fällt in der Regel unter den Biotopschutz des § 30 BNatSchG i.V.m § 13 HAGBNatSchG, was auch der Einstufung im Landschaftsplan entspricht.

Die Hessische Biotopkartierung dokumentiert den (ehemaligen) Streuobstbestand auf Parzelle 155/1 im Verbund mit den nördlich angrenzenden, bis in den Ortskern reichenden Obstwiesen (s. unten Fläche „R1“) auf einer Gesamtfläche von 1,38 ha als HB 6318-1214 „Streuobstweide süd-östlich von Fahrenbach“. Da nur die Parzelle 155/1 dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist ein Schutzstatus nur für diese unten als „F9“ beschriebene fiktive Streuobstweide festzustellen, die heute allerdings nicht mehr anzutreffen ist.

Zur Wiederherstellung eines rechtskonformen Zustands ist die Neuanlage eines flächengleichen Streuobstbestandes erforderlich.

Teilgebiet 2

Der Teilbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets, wovon hier jedoch nur Uferflächen des Fahrenbachs betroffen sind. Der Fahrenbach selbst liegt nicht im Teilbereich 2. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes wird mit „Sicherung der Unterwasservegetation und des Vorkommens der Groppe und des Bachneunauges“ begründet.

Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Im Teilbereich 2 sind keine Biotope der Hessischen Biotopkartierung (HB) dokumentiert, und es sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

II.4.5.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation und Biotoptypen

Der Biotopbestand wurde am 07.05.2019 erhoben und die Erhebung im Oktober 2019 ergänzt. Die Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung anhand des angetroffenen Zustandes („Realer Bestand“), der in Plan 1 für beide Teilbereiche dargestellt ist (Flächennummern R1 – R16). Auf die entsprechenden Anlagen zur Begründung des Bebauungsplans (Parallelverfahren) wird verwiesen.

In drei Teilflächen des Teilbereichs 1 weicht der angetroffene „Reale Bestand“ vom rechtsgültigen Zustand ab, welcher der EA-Bilanz des Bebauungsplanverfahrens als maßgeblicher Bestand zugrunde zu legen ist. Auf die ausführliche Darstellung und Beschreibung der Bestandssituation im Umweltbericht zum Bebauungsplan und die dort begründete Einstufung in die verschiedenen Biotoptypen nach Kompensationsverordnung wird hier verwiesen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan kommt der Verfasser des Umweltberichts zu folgender zusammenfassender Bewertung:

Zusammenfassende Bewertung

Teilgebiet 1

Die real anzutreffenden Strukturen (überwiegend mow. intensiv genutzte Frischweiden) sind vom Grünland her von mittlerem naturschutzfachlichem Wert. Der vorhandene ältere Obstbaumbestand mit zahlreichen Höhlenbäumen (größtenteils vital, aber auch viel Totholz vorhanden) ist allerdings ökologisch hochwertig und vor allem für Vögel und Fledermäuse von einiger Bedeutung. Von geringerem Wert sind die bereits mit Wohnbebauung bebauten Flächen im Norden mit Häusern, Wegen und strukturarmen Gärten.

Für die Bilanzierung ist der fiktive Bestand maßgeblich, der sich aus dem letzten rechtmäßigen Zustand ergibt, welcher sich durch zwei überplante Bebauungspläne und den (nicht mehr anzutreffenden) Streuobstbestand auf einer der Frischweiden ergibt. Dieser ehemalige Streuobstbestand ist auch funktional auszugleichen.

Teilgebiet 2

Der Teilbereich 2 umfasst 2 Wohnplätze in direkter Nähe des Fahrenbachs und grenzt an vorhandene Wohnbebauung an. Beansprucht werden im Wesentlichen strukturarme und –reiche Gartenflächen mit und ohne Gehölzpflanzungen und eine mäßig intensive Frischwiese. Diese Strukturen sind von geringem bis mittlerem naturschutzfachlichem Wert. Der angrenzende Fahrenbach und seine Uferbereiche sind in diesem Abschnitt Teil des FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“, welches auch Teile des Teilbereichs 2 umfasst. Diese betroffenen Uferflächen des Teilbereichs (derzeit gehölzbestandene Gartenflächen) bleiben von der Bebauung unberührt. Sie werden als Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft naturschutzfachlich aufgewertet.

II.4.5.2 Beschreibung und Bewertung Fauna

Durch die vom Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen. Daher wurde zur Fauna des Gebietes auf Basis mehrerer Begehungen durch das Büro für Umweltplanung (Dr. Winkler, Rimbach 2020) die beiden Teilbereiche des Plangebiets hinsichtlich ihrer *artenschutzfachlichen Bedeutung* untersucht (Faunistisches Gutachten) und der Eingriff unter *artenschutzrechtlichen Aspekten* (Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG) bewertet.

Für den Teilbereich 2, der unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ liegt bzw. sogar Teilflächen dieses Gebiets umfasst, wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt.

Berücksichtigte Artengruppen / zu erwartende Ergebnisse

Bei einer Erstbegehung am 5. April 2019 erfolgte eine strukturelle Vorkartierung, die zu dem Ergebnis führte, dass als betrachtungsrelevante Taxa vor allem die standortgebundene Avifauna systematisch zu erfassen ist. Die ornithologische Erfassung erfolgte durch Verhörung und Sichtbeobachtung während der Begehungen.

Als artenschutzfachlich bedeutsame Lebensraumtypen im gesamten Plangeltungsbereich lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung *Grünlandflächen (Mähwiese, Weide)*, *Saumgesellschaften*, *Streuobst*, *Gebüsche*, *Einzelbäume*, *Baumreihen* sowie *ein Hausgarten* abgrenzen.

Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass ausschließlich Arten oder Artengruppen betroffen sind, die bezüglich ihres Vorkommens vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an die obengenannten Strukturen gebunden sind.

Aufgrund der Biotopstruktur besteht grundsätzlich keine Betroffenheit für Arten bzw. Artengruppen

- mit struktureller Bindung an Gebäude,
- die ausgedehnte Offenlandflächen besiedeln,
- die eine Gewässerbindung besitzen,
- der Feuchtgrünlandflächen (bspw. *Maculinea*-Arten, Großer Feuerfalter) – Strukturen sind nicht im Wirkzonenbereich vorhanden
- für ihr Vorkommen Felsstrukturen und / oder besonnte, extensiv genutzte oder verbrachte Strukturen benötigen (z.B. div. Heuschreckenarten)
- die für ihre Reproduktion Totholz und / oder alte Eichenbestände benötigen (bspw. Hirschkäfer, Heldbock)
- mit zoogeographischer Restriktion.

Säugetiere (exklusive Fledermäuse): Vorkommen des artenschutzrechtlich bedeutsamen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) sind aufgrund der Gebietsstruktur und der historisch belegten Verbreitungsgeographie auszuschließen; aufgrund der strukturellen Situation ist allerdings das Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) nicht grundsätzlich zu negieren, weshalb für sie eine Betrachtungsrelevanz besteht.

Fledermäuse: Da im Plangebiet und seiner Peripherie nutzbare Quartierpotenziale (Baumhöhlen) vorhanden sind, besteht für die Teilgruppe der Fledermäuse mit einer entsprechenden Affinität eine Betrachtungsrelevanz.

Vögel: Für die Gruppe der Vögel besteht eine Betrachtungsrelevanz.

Reptilien: Für das Vorkommen der Europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) fehlen die Vorkommensvoraussetzungen völlig. Aufgrund arealweise geeigneter Siedlungspotenziale sind Vorkommen der artenschutzrechtlich bedeutsamen Mauereidechse, Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter auszuschließen.

Amphibien: Für diese Tiergruppe besteht keine Betrachtungsrelevanz, da im Wirkraum keine geeigneten Habitatstrukturen zu verzeichnen sind.

Fische: Für diese Tiergruppe besteht keine Betrachtungsrelevanz, da im Wirkraum keine geeigneten Habitatstrukturen zu verzeichnen sind.

Libellen: Für diese Tiergruppe besteht keine Betrachtungsrelevanz, da im Wirkraum keine geeigneten Habitatstrukturen zu verzeichnen sind.

Heuschrecken: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa Heideschrecke (*Gampsocleis glabra*) sind wegen der fehlenden Standorteigenschaften (keine ausgeprägte Xerothermie) auszuschließen.

Tagfalter: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa Dunkler und Heller Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*, *Maculinea teleius*) sind wegen der standortökologischen Gegebenheiten auszuschließen; Bestände der essentiellen Falter- und Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) fehlen völlig.

Totholzbesiedelnde Käfer: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie etwa der Große Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind aufgrund fehlender Standorteigenschaften (geeignete Eichenbestände) auszuschließen.

Sonstige Arten: Vorkommen sonstiger, artenschutzrechtlich relevanter Arten wie bspw. Spanische Flagge (*Euplagia quatripunctaria*) sind aufgrund der im Gebiet nicht vorhandenen, spezifischen standortökologischen Bedingungen auszuschließen.

Pflanzenarten: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind - wegen der fehlenden Standorteignung - auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung wird also für die Teilgruppe der Fledermäuse, für die Gruppe der Vögel sowie die Haselmaus als Einzelart eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt.

(Ergebnisse siehe Kapitel II.3.4)

II.4.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

Beschreibung und Bewertung

Fahrenbach liegt im weiten muldenförmigen Weschnitztal, dessen Ränder mit den dicht aufeinanderfolgenden Seitenbächen (hier Fahrenbach und Seitenarme) kleinteilig relieffiert ist. Neben dem bewegten Relief wird das Landschaftsbild vom Wechsel zwischen Offenland und Wald geprägt.

Die Ortslage ist an der Mündung des Fahrenbachs in die Weschnitz entstand und fügt sich insgesamt zwischen mehreren Höhenrücken (Teufelshöhe und Lerchenberg) ein und ist im Westen durch die Weschnitzaue begrenzt. Die neueren Siedlungsteile sind entlang des Fahrenbachs im Osten und im Süden unterhalb des Lerchenbergs entstanden. Der räumliche Bezug zwischen dem dörflich geprägten alten Ortskern und Neubaugebieten ist insofern vorhanden, als dass die Hänge der neueren Siedlungsgebiete sich zum Ortskern hinneigen. Umso größer die Distanz zum Ortskern allerdings wird, um so undeutlicher ist der räumliche Bezug zwischen den alten und neueren Siedlungsteilen.

Eine Störungsempfindlichkeit des Landschaftsbildes besteht insbesondere im Hinblick auf die prägenden Raumkanten Lerchenberg und Teufelshöhe. Diese Höhenrücken sollten nicht durch Bebauung gestört werden.

Die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen im Übergangsbereich von Siedlung zur Landschaft im Süden und Osten der Ortslage von Fahrenbach.

Teilbereich 1

Teilbereich 1 liegt unterhalb der Kuppe des Lerchenbergs an einem Hang, der sich zur Ortslage neigt. Die ehemals vorhandenen alten Streuobstbäume – von denen nur noch Reste vorhanden sind – prägen die dörfliche Struktur. Als typisches Landschaftselement ragte die Streuobstwiese

in die Ortslage hinein. Die Bäume sind heute überwiegend nicht mehr vorhanden (siehe Kapitel II.2.5), stattdessen wird der Hang von einer überwiegend intensiv genutzten Wiese geprägt.

Entlang der westlichen Grenze verläuft ein asphaltierter Weg, der als Wanderweg über den Lerchenberg in Richtung Rimbach führt und auch für die wohnortnahe Erholung als Spazierweg in die naturnahe, abwechslungsreiche Landschaft der Umgebung dient.

Teilbereich 2

Teilbereich 2 liegt am östlichen Ortsrand von Fahrenbach. Vom Weg, der im Norden des Geltungsbereichs verläuft, ist nur eine mäßig intensiv gepflegte Wiese wahrzunehmen, auf der am Rand zum angrenzenden Garten mehrere abgedeckte Holzstapel stehen. Der dahinterliegende Hausgarten weist an den Rändern strukturreiche Gehölzanpflanzungen auf, in der Mitte ist er jedoch eher als Ziergarten anzusprechen. Vom Weg aus kann man kaum in den Hausgarten einblicken.

Der Weg im Norden führt über Schotterwege nach Osten in Richtung Waldrand und ist nicht als Wanderweg ausgewiesen.

II.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine der Gemeinde bekannten geschützten Kulturdenkmäler. Auch laut Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt, zum Vorentwurf dieser Planung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

II.4.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild (siehe Kapitel II.2.6), Boden (siehe Kap. II.2.2) sowie Oberflächen- und Grundwasser (siehe Kap. II.2.4).

Landschaftsbild/Erholung

Die beiden Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen im Übergangsbereich von Siedlung zur Landschaft im Süden und Osten der Ortslage von Fahrenbach. Der jetzigen Funktion der Bestandsflächen zur Einbindung der Siedlungslage in die weitgehend naturnah wirkende Umgebung, kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Entlang der westlichen Grenze von Teilbereich 1 verläuft ein asphaltierter Weg, der als Wanderweg über den Lerchenberg in Richtung Rimbach führt und auch für die wohnortnahe Erholung als Spazierweg in die naturnahe, abwechslungsreiche Landschaft der Umgebung dient.

Die Flächen von Teilbereich 2 sind Wiesen bzw. ein Hausgarten, ausgewiesene Wanderwege werden nicht tangiert.

Boden/Landwirtschaft

Eine Teilfläche des Teilbereichs 1 ist bereits bebaut, eine weitere Teilfläche durch rechtswirksamen Bebauungsplan bereits der Landwirtschaft formalrechtlich entzogen. Im Teilbereich 2 werden ebenfalls bereits über 50 % der Fläche privatgärtnerisch genutzt und sind somit keine Landwirtschaftsflächen mehr. Die Inanspruchnahme dieser Flächen geht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der Abwägung landwirtschaftlicher Belange somit zumindest in großen Teilen nicht zu Lasten von Landwirtschaftsfläche.

Die Flächen des Plangeltungsbereichs werden, soweit es sich noch um Landwirtschaftsflächen handelt, seit langer Zeit nur noch als privates Grünland genutzt. Die Flächen haben für die ökonomische Tragfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe und die regionale Agrarstruktur

grundsätzlich keine besondere Bedeutung. <-> Die Flächen entfallen allerdings als Weideflächen, wobei landwirtschaftliche Weidewirtschaft nur noch von wenigen Landwirten betrieben wird. Die Produktion von Heu als Nahrungsquelle der landwirtschaftlichen Tierhaltung ist auf den kleinstrukturierten Flächen des Weschnitztals wirtschaftlich schwierig, stellt aber tatsächlich einen wesentlichen Verlust für die örtliche Landwirtschaft dar, der in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzustellen ist.

Grundwasser

Im Bereich des Weschnitztals liegen mächtige Lößlehmschichten auf dem kristallinen Untergrund innerhalb dessen sich die mit den Vorflutern korrespondierenden Grundwasserhorizonte befinden. Nachdem in beiden Teilbereichen Wasserläufe angrenzen bzw. durch die Hanglage, ist grundsätzlich von oberflächennahem Hang- und Schichtenwasser auszugehen.

Oberflächenwasser

Teilgebiet 1:

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird über den Südlichen Seitenarm des Fahrenbachs ausgeführt, dass keine hydraulischen Daten bekannt sind. Dieser ist im Bereich der Waldstraße verdolt.

Teilgebiet 2:

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden Unterlagen im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf vorgelegt, die belegen, dass die zur Bebauung vorgesehene Fläche weder Teil eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist, noch ein faktisches Überschwemmungsgebiet oder Risikoüberschwemmungsgebiet darstellt.

II.4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

II.5 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

In Kapitel II.3 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der „Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht“ (Anlage 5) sowie die aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen herangezogen.

II.5.1 Schutzgut Boden

Bei der Betrachtung der Auswirkungen der Eingriffe sowie der Entwicklung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens ist die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu beachten. Sie hat folgenden Wortlaut: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...]“* Gemäß § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung entspricht dem Istzustand, siehe detailliert Kapitel II.2.2.

Planungsalternativen Boden

Siehe Kapitel II.1.3

Eine gebietsinterne Prüfung von Planungsalternativen bzw. kleinräumige Verschiebungen der Fläche in angrenzende Grundstücksbereiche erscheinen nicht zielführend, weil die in Frage kommenden Flächen einheitlich mit einer „mittleren“ Bodenfunktion bewertet werden.

Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung, voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Von der Gesamtfläche wird in erster Linie Boden im Bereich der Erschließungsstraße, der geplanten Wohnbebauung und deren Nebenflächen (Abstellplätze, Wege, Terrassen) in Anspruch genommen. Für diese Flächen gehen

- natürlicher Oberboden und damit
- landwirtschaftliche Flächen verloren.

Für die Gartenflächen von Teilgebiet 1 ist zum überwiegenden Teil davon auszugehen, dass es zu Geländemodellierungen kommen und damit mindestens zu einer bauzeitlichen Veränderung der Böden kommen wird. Eine bauzeitliche Veränderung des Bodens ist auch auf den Gartenflächen von Teilgebiet 2 zu erwarten.

Keine Bodenveränderungen sind auf den Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südosten des Teilgebiets 1 und entlang des Bachs und des neuen östlichen Ortsrandes von Teilgebiet 2 zu erwarten.

Durch den Neubau der Wohnbauflächen (Teilgebiet 1+2) mit Erschließung (Teilgebiet 1) entsteht

- der Verlust natürlichen Oberbodens durch Versiegelung,
- die Veränderung des Geländeprofiles durch Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern.

Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

Der vorliegend beplante Bereich ist durch die vorliegende Bauleitplanung (FNP-Darstellung und B-Plan für Teilflächen) bereits teilweise im Teilgebiet 1 vorgegeben. Die Erweiterung der Siedlungsfläche über diese bestehenden Planungen hinaus dient vor allem der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse bzw. der Erschließungsqualität durch die Verbindungsstraße und ist insofern standortgebunden. Als flächensparende Maßnahme werden die Flächen entlang der Verbindungsstraße zur Entwicklung der dringend benötigten Wohnbauflächen genutzt.

Die Maßvolle Flächenentwicklung in Teilgebiet 2 sind über den Stöckelsweg bzw. die westlichen/vorderen Grundstücke teilerschlossen und sind somit als flächensparsam entwickelte Wohnbauflächen anzusprechen.

In beiden Gebieten wurde die Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht voll ausgeschöpft, sondern im Bebauungsplan eine geringere GRZ von 0,3 gewählt, um der Lage der Gebiete am Ortsrand gerecht zu werden. Dadurch wird ein höherer Grünflächenanteil und damit auch ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht, der auch der Schonung des Bodenpotentials dient.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes:

- Schonender Umgang mit Bodenmaterial, Fachgerechte Verwertung des Bodenaushubs (Hinweis: ist baubegleitend zu gewährleisten)

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

Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern (nicht befahrbare Mieten, maximal 2 m Höhe und 4 m Breite). Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Bei den erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

- Anfallender Erdaushub im Zusammenhang mit den Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Erschließungsflächen ist möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.
- Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten.

Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad GW alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

- Vermeidung Bodenverdichtung + Gefügeschäden (*Hinweis: ist baubegleitend zu gewährleisten*)

Baustelleneinrichtungsflächen sollten auf vorhandenen bzw. zukünftig versiegelten Flächen vorgesehen werden.

Sensible Randbereiche (Wiesen im Auenbereich, Gehölzflächen) sollten mit Bauzäunen abgegrenzt und vom Baustellenbetrieb verschont werden.

Da, wo aus Bauablaufgründen es nötig ist, Grünflächen zu befahren, sollten Stahlmatten, Holzbohlen, Baggermatratzen oder vergleichbarer Schutzvorrichtungen ausgelegt werden zum Schutz vor Verdichtung des Bodens.

- Dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken (zumindest für Stellplätze und befestigte Freiflächen)
- *Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit:* Pkw-Stellplätze und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu versickern.

Bodenkompensationsmaßnahmen

- Für die Kompensation der Lebensraumfunktion des Bodens werden Pflanzmaßnahmen und Extensivierungen von Wiesen vorgenommen.
- Teilgebiet 1: Am Südrand ist zur Eingrünung der neuen Siedlungslage eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die bestehende Weide als Mähwiese zu extensivieren. Die Bepflanzung und Erhaltung der Wiese dient auch dem Schutz gegen Bodenerosion.
- Teilgebiet 2: Im Uferbereich entlang des Fahrenbaches sind die bestehenden Gehölze der Sukzession zu überlassen, um die natürliche Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzes zu ermöglichen ohne bestehende Gehölzstrukturen zu zerstören. Auf der verbleibenden Maßnahmenfläche ist ein extensiv genutzter Frischwiesenstreifen anzulegen bzw. (im Bereich der bestehenden Frischwiese im Nordosten) durch Extensivierung zu entwickeln. Beides dient auch dem Erosionsschutz des Bodens.

Bodenausgleichsmaßnahmen

Die effektivste Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist die Flächenentsiegelung. Der Gemeinde Fürth stehen jedoch zurzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die zur Entsiegelung geeignet sind.

Darstellung von Planungsalternativen Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden

Siehe Kapitel I.1.4 und II.1.3

Flächenbilanz Boden

B-Plan FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“					
TG 1: Wohngebiet, Abschnitt WR 1	Fiktiver Bestand bzw wie EA-Bilanz	% Bestand der Gesamtfläche	Planung	%Planung der Gesamtfläche	
versiegelt	1.709	16,98%	3.019	30,00%	
teilversiegelt	568	5,65%	1.509	15,00%	
unversiegelt	7.785	77,37%	5.534	55,00%	
	10.062	100,00%	10.062	100,00%	
TG 1: Wohngebiet, Abschnitt WR 2					
versiegelt	558	40,00%	419	30,00%	
teilversiegelt	279	20,00%	209	15,00%	
unversiegelt	558	40,00%	767	55,00%	
	1.395	100,00%	1.395	100,00%	
TG 2: Wohngebiet, WR 1					
versiegelt	20	2,07%	290	30,00%	
teilversiegelt	87	9,01%	145	15,00%	
unversiegelt	859	88,92%	531	55,00%	
	966	100,00%	966	100,00%	
TG 1: Verkehrsflächen					
versiegelt	798	42,65%	1.690	90,33%	
teilversiegelt	189	10,10%	181	9,67%	
unversiegelt	884	47,25%	0	0,00%	
	1.871	100,00%	1.871	100,00%	
TG 1 +2 : Maßnahmenflächen					
versiegelt	1	0,05%	1	0,05%	
teilversiegelt	0	0,00%	0	0,00%	
unversiegelt	1.963	99,95%	1.963	99,95%	
	1.964	100,00%	1.964	100,00%	
Zusammenfassung	Fiktiver Bestand bzw wie EA-Bilanz	% Bestand der Gesamtfläche	Planung	% Planung der Gesamtfläche	
versiegelt	3.086	18,98%	5.418	33,32%	
teilversiegelt	1.123	6,91%	2.044	12,58%	
unversiegelt	12.049	74,11%	8.796	54,10%	
	16.258	100,00%	16.258	100,00%	

Abbildung 16: Flächenbilanz Boden, Gegenüberstellung fiktiver/realer Bestand und Planung

Ableitung der Erheblichkeit des Eingriffs aus der Flächengröße und Ableitung des Kompensationsbedarfs

Durch die vorliegende Planung wird ein Flächenanteil von 20 % der Gesamtfläche (ca. 3.250 qm) als zusätzliche versiegelte und teilversiegelte Flächen ermöglicht.

Die Bodenkompensationsmaßnahmen können dem Flächenverlust in nur geringem Umfang entgegenwirken. Die effektivste Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden wäre die Flächenentsiegelung, wobei der Gemeinde Fürth jedoch zurzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die zur Entsiegelung geeignet sind.

Monitoring Boden

- Die Aspekte des Bodenschutzes im Hinblick auf das Auf- und Einbringen von Materialien ist im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

- Die sachgerechte Lagerung und der Wiedereinbau von Oberboden ist baubegleitend durch den Vorhabenträger/Bauherren zu überwachen.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

II.5.2 Schutzgut Klima

Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Es kommt zu einer erhöhten Erwärmung durch Versiegelung im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.
- Es kommt zum Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung der Fläche auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich

Die geplanten Maßnahmen dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch eine gute Durchgrünung des Gebietes:

- Zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Wohngrundstücken mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen.
- Am Südrand des Teilbereichs 1 ist zur Eingrünung eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu erhalten, zusätzlich ist alle 10 m ein Laubbaumhochstamm mit einem StU von 14 - 16 cm anzupflanzen.
- Maßnahmenfläche A: Im Teilbereich 1 ist auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die bestehende Weide als Mähwiese zu erhalten und zu extensivieren. Auf der Fläche sind 5 Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, abgängige nachzupflanzen.
- Maßnahmenfläche B: Im Teilbereich 2 sind auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ folgende Maßnahmen durchzuführen: Im Uferbereich entlang des Fahrenbaches sind die bestehenden Gehölze der Sukzession zu überlassen, um die natürliche Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzes zu ermöglichen ohne bestehende Gehölzstrukturen zu zerstören. Die bestehenden Bäume am südöstlichen Gebietsrand sind zu erhalten. Auf der verbleibenden Maßnahmenfläche ist ein extensiv genutzter Frischwiesenstreifen anzulegen bzw. (im Bereich der bestehenden Frischwiese im Nordosten) durch Extensivierung zu entwickeln.

Im Sinne des Klimaschutzes, d.h. zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Die Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als sogenannte

Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Eine Veränderung des Kleinklimas tritt für den Geltungsbereich punktuell ein, wobei durch die Anlage von Hausgärten und Neupflanzung von Laubbäumen und -sträuchern einer aufkommen- den Belastung durch Versiegelung entgegengewirkt wird. Erhebliche nachteilige Veränderungen der lokalklimatischen Situation sind durch die Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

Da im Geltungsbereich keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen wirksam sind, die einen Bezug zu höher versiegelten Flächen der Dorfmitte haben, sind diesbezüglich keine erheb- lichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

II.5.3 Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser

Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt für Grundwasser

- Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Bodenversiegelung
- Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen
- Reduzierung der Versickerungsfähigkeit / Wasseraufnahmefähigkeit durch Bodenverdich- tung im Rahmen des Baustellenbetriebs
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Abnahme der versickerungsfähigen Fläche und entsprechendem Verlust an natürlicher Filterleistung; dadurch zusätzliche Belastung der Vorfluter durch erhöhten Oberflächenabfluss
- Erhöhung des Wasserverbrauches durch zusätzliches Wohngebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich für Grundwas- ser

- Zum schonenden Umgang mit Boden, z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung während der Bauphase, siehe Kapitel II.3.1.
- Um Trinkwasser einzusparen, soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden (Empfehlung).
- Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten; Pkw-Stellplätze und Erschließungsflä- chen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) oder seitlich in Grünflächen zu ver- sickern.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Nie- derschlagswasser ist - sofern es nicht als Brauchwasser und/oder die Grünflächenbewässe- rung verwendet wird - möglichst auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sodass es im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt. Aufgrund des anste- henden bindigen Bodens erfolgt hierzu aber keine Festsetzung.

Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt Oberflächenwasser

Teilgebiet 1:

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird über den Südlichen Seitenarm des Fahrenbachs aus- geführt, dass keine hydraulischen Daten bekannt sind. Dieser ist im Bereich der Waldstraße ver- dolt. Die Verrohrung verläuft unterhalb der Waldstraße und dann unterhalb privater Grundstücks- flächen und wird nördlich der Bebauung entlang der Waldstraße in den dort offen fließenden Bach eingeleitet. Nach Angaben des Abwasserverbands ist die verrohrte Strecke mit einem Durchmes- ser von 80 cm. ausreichend leistungsfähig und auch baulich intakt. Ein rechnerischer Nachweis der Leistungsfähigkeit soll dennoch im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Planung des Trenn- systems erfolgen.

Teilgebiet 2:

- An der Südseite des Teilbereichs 2 verläuft der Fahrenbach, der in diesem Abschnitt Teil des FFH-Schutzgebiets 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ ist.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich für OberflächenwasserTeilgebiet 1:

- Entwässerung des Gebiets im Trennsystem mit Nachweis der schadlosen Einleitung in das Oberflächengewässer im Zuge der Erschließungsplanung.

Teilgebiet 2:

Zur Minimierung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf Gewässerstrukturen und –funktionen, denen eine Relevanz für wertgebende Arten dieser Kategorie zukommt, ist als Maßnahme durchzuführen:

- **Erhalt des Gewässerrandstreifens** – der innerhalb des Plangebietes des Teilbereichs 2 liegende Gewässerrandstreifen rechnet vollflächig zum Schutzgebiet. Er ist auf seiner Breite von 10 m zu erhalten und muss frei von jeglichen standortfremden Nutzungen bleiben; im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensationsplanung sind auf diesem Streifen ein extensiv genutzter Grünlandstreifen mit einem wasserseitig anschließenden, standortgerechten Ufergehölzsaum zu entwickeln, der dem Typus des prioritären LRT *91E0 entspricht (*siehe Maßnahmenfläche B Im Teilbereich 2*).
- **Erhöhung des Retentionsvolumens** durch entsprechende Abgrabungen außerhalb des eigentlichen bachprofils um ca. 100 m³
- **Vermeidung von Stoffeinträgen** – um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet, die dort vorkommenden Lebensraumtypen und vor allem die dort geschützten Arten zu vermeiden, sind durch übliche Maßnahmen der Eintrag von Bau- und Schadstoffen in das Gewässer auszuschließen.

Aufgrund der Versiegelung im Baugebiet ist davon auszugehen, dass die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt wird. Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss. Das unbelastete oder aufbereitete Oberflächenwasser kann vor Ort versickert oder genutzt werden bzw. gegebenenfalls in die Oberflächengewässer abgeleitet werden (Ableitung im Trennsystem). Der Bedarf an Trinkwasser wird sich erhöhen. Der Eingriff in das Grundwasserpotential kann minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Der Eingriff in das Potenzial der Oberflächengewässer kann weitestgehend minimiert werden.

II.5.4 Schutzgüter Flora und Fauna**Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt für Vegetation, Biotope**

Durch das Vorhaben werden Flächen und Strukturen beansprucht, die aus floristischer und vegetationskundlicher Sicht eine geringe, mittlere und hohe Bedeutung haben.

So kommt es im Teilbereich 1 durch Bebauung und Erschließung zum Verlust von überwiegend intensiv bis mäßig intensiv beweidetem, wenig bis mäßig artenreichem Frischgrünland. Im Bereich der Weideflächen wird zudem eine kleine Baumgruppe (Zitterpappel mit Esche) gerodet und einzelne (faunistisch wertvolle, aber teilweise bereits abgängige) Obstbäume im südlichen Randbereich.

Bereits Gegenstand eines rechtskräftigen, bislang nicht umgesetzten und nunmehr überplanten Bebauungsplanes ist die im Rahmen der aktuellen Planung durchzuführende Rodung von mindestens 13 alten aber vitalen Obstbäumen einer real bestehenden Streuobstweide (im Innenbereich, daher kein gesetzlicher Biotopschutz). Von diesen sind 10 als Höhlenbäume insbesondere aus faunistischer, artenschutzrechtlicher Sicht von hohem Wert (s.u. Auswirkungen Fauna).

Wenngleich diese Rodung planungsrechtlich keinen (erneuten) Eingriff darstellt, sind Erhaltungsfestsetzungen und Neupflanzungen im Geltungsbereich von hoher naturschutzfachlicher Relevanz.

Für einen vormals rund 50 Bäume umfassenden Streuobstbestand, der aktuell nur als große Weidefläche mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen ist, ist eine funktionale Kompensation (Neuanlage von Streuobst) vorzunehmen.

Siehe Externe Ausgleichsfläche E1 und E2, detailliert siehe Anlage 6: „Bebauungsplan FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“, Externe Ausgleichsmaßnahmen, Büro Contura (Januar 2021)

Im Teilbereich 2 werden angrenzend an Uferbereiche des Fahrenbachs zwei neue Bauplätze geschaffen. Eingriffe betreffen den Gartenbereich der westlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsbebauung sowie eine mäßig artenreiche Frischwiese im Norden.

Die Uferbereiche des Fahrenbachs, die in diesem Abschnitt dem FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ zugehörig sind, werden durch eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert.

Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt für Fauna

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgelegt.

Der Teilbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Dessen Schutzwürdigkeit wird mit der „Sicherung der Unterwasservegetation und des Vorkommens der Groppe und des Bachneunauges“ begründet. Hierfür erfolgte eine FFH-Vorprüfung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich für Vegetation und Biotope

- Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- Im gesamten Plangebiet sind für festgesetzte Begrünungsmaßnahmen standortgerechte, überwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nach Möglichkeit die Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelbäumen und Hybridpappeln.
- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Wohngrundstücken mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen.
- Am Südrand des Teilbereichs 1 ist zur Eingrünung eine zweireihige Hecke aus Gehölzen der Artenlisten anzupflanzen. Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu erhalten, zusätzlich ist alle 10 m ein Laubbaumhochstamm mit einem StU von 14 – 16 cm anzupflanzen.
- Maßnahmenfläche A: Im Teilbereich 1 ist auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die bestehende Weide als Mähwiese zu extensivieren. Hierzu ist die Fläche regelmäßig zu mähen. Erster Schnitt ab dem 1. Juli, zweiter Schnitt (oder schwache Nachweide) ab Mitte September. Das Mähgut

ist abzufahren, Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig. Auf der Fläche sind 5 Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, abgängige nachzupflanzen.

- Maßnahmenfläche B: Im Teilbereich 2 sind auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ folgende Maßnahmen durchzuführen: Im Uferbereich entlang des Fahrenbaches sind die bestehenden Gehölze der Sukzession zu überlassen, um die natürliche Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzes zu ermöglichen ohne bestehende Gehölzstrukturen zu zerstören. Die bestehenden Bäume am südöstlichen Gebietsrand sind zu erhalten. Auf der verbleibenden Maßnahmenfläche ist ein extensiv genutzter Frischwiesenstreifen anzulegen bzw. (im Bereich der bestehenden Frischwiese im Nordosten) durch Extensivierung zu entwickeln. Bewirtschaftung: Die Fläche ist regelmäßig zu mähen. Erster Schnitt ab dem 1. Juli, zweiter Schnitt (oder schwache Nachweide) ab Mitte September. Das Mähgut ist abzufahren, der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

Für einen vormals rund 50 Bäume umfassenden Streuobstbestand, der aktuell nur als große Weidefläche mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen ist, ist eine funktionale Kompensation (Neuanlage von Streuobst) vorzunehmen die als flächengleicher Ausgleich erfolgt:

Der Ausgleich für den ursprünglichen Bestand (6.946 m²) wird durch Obstbaumpflanzungen auf drei Flächen realisiert: Eine Fläche im Geltungsbereich (1.128 m²) sowie zwei gemeindeeigene Flächen außerhalb des Geltungsbereichs (Fläche E1: 2.577 m², Fläche E2 gesamt 6.646 m², davon als Streuobst auf Teilfläche TF1 3.241 m²).

Externe Ausgleichsflächen (insbesondere Ersatz Streuobstwiese) siehe detailliert Anlage 6 zur Begründung des Bebauungsplans FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“, Externe Ausgleichsmaßnahmen, Büro Contura (Januar 2021)

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich für Fauna und Artenschutz:

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen Rechnung zu tragen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan „Bebauungsplan FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ wurde geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist. Dabei war zu ermitteln, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen.

Der Prüfung auf die Verletzung von Verbotstatbeständen sind die Möglichkeiten zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung der ökologischen Funktionen („CEF-Maßnahmen“¹, in § 44 Abs. 5 BNatSchG „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“) zugrunde zu legen. Kann mit Hilfe von Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung verhindert werden, so ist kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen.

Im faunistischen Gutachten („Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG“; Dr. Jürgen Winkler, Rimbach 2020 – siehe Anlage zur Begründung des Bebauungsplans im Parallelverfahren) wurden die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zum Ausschluss der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt.

¹CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten, für 35 Vogelarten und für die Einzelart Haselmaus eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermäuse und für 14 Vogelarten mit einem in Hessen *ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand* und für eine Vogelart mit einem in Hessen *ungünstig-schlechten Erhaltungszustand* erfolgte dabei eine spezifische formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten (und im Bebauungsplan festgesetzten) Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Zwischen Waldstraße und am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße' kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Somit ergaben sich auch für das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans keine weitergehenden Anforderungen oder Einschränkungen hinsichtlich der Belange des artenschutzes.

II.5.5 Schutzgut Landschaft

Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen, in beiden Teilgebieten im Ortsrandbereich.
- Die Wegebeziehungen in den umgebenden Landschaftsraum bleiben erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. Ausgleich

- Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.
- Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist auf den Wohngrundstücken mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste anzupflanzen.
- Am Südrand des Teilbereichs 1 ist zur Eingrünung in Richtung freier Landschaft eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Vorhandene Gehölze und Bäume sind zu erhalten, zusätzlich ist alle 10 m ein Laubbaumhochstamm mit einem StU von 14 – 16 cm anzupflanzen.
- Maßnahmenfläche A: Im Teilbereich 1 ist auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die bestehende Weide als Mähwiese zu erhalten und zu extensivieren. Auf der Fläche sind 5 Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, abgängige nachzupflanzen.
- Maßnahmenfläche B: Im Teilbereich 2 sind auf „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ folgende Maßnahmen durchzuführen: Im Uferbereich entlang des Fahrenbaches sind die bestehenden Gehölze der Sukzession zu überlassen, um die natürliche Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzes zu ermöglichen ohne bestehende Gehölzstrukturen zu zerstören. Die bestehenden Bäume am südöstlichen Gebietsrand sind zu erhalten. Auf der

verbleibenden Maßnahmenfläche ist ein extensiv genutzter Frischwiesenstreifen anzulegen bzw. (im Bereich der bestehenden Frischwiese im Nordosten) durch Extensivierung zu entwickeln.

- Die geplante Bebauung in Teilgebiet 1 bleibt in der Höhengestaltung unter der Kuppe des Lerchenbergs, die gebietsprägende Kuppe des Lerchenbergs bleibt erhalten.

Durch Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung der Gebiete kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild weitestgehend minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

II.5.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG (novelliertes hessisches Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 18 HDSchG).

II.5.7 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern; im Planungsbereich insbesondere mit den Schutzgütern:

- Boden, insbesondere Landwirtschaft (siehe Kapitel II.5.1).
- Grund- und Oberflächenwasser (siehe Kapitel II.5.3)
- Landschaftsbild / Erholung (siehe Kapitel II.5.5).

Landwirtschaftliche Belange

Eine Teilfläche des Teilbereichs 1 ist bereits bebaut, eine weitere Teilfläche durch rechtswirksamen Bebauungsplan bereits der Landwirtschaft formal-rechtlich entzogen. Im Teilbereich 2 werden ebenfalls bereits über 50 % der Fläche privatgärtnerisch genutzt und sind somit keine Landwirtschaftsflächen mehr. Die Inanspruchnahme dieser Flächen geht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinsichtlich der Abwägung landwirtschaftlicher Belange somit zumindest in großen Teilen nicht zu Lasten von Landwirtschaftsfläche.

Die Flächen des Plangeltungsbereichs werden, soweit es sich noch um Landwirtschaftsflächen handelt, seit langer Zeit nur noch als Grünland genutzt. Die Flächen haben für die ökonomische Tragfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe und die regionale Agrarstruktur grundsätzlich keine besondere Bedeutung. <-> Die Flächen entfallen allerdings zumindest als potentielle Weideflächen, wobei landwirtschaftliche Weidewirtschaft nur noch von wenigen Landwirten betrieben wird. Die Produktion von Heu als Nahrungsquelle der landwirtschaftlichen Tierhaltung ist auf den kleinstrukturierten Flächen des Weschnitztals wirtschaftlich schwierig, stellt aber tatsächlich einen wesentlichen Verlust für die örtliche Landwirtschaft dar, der in die Abwägungsentscheidung der Gemeinde einzustellen ist.

Der wesentliche Teil der Kompensation des erfolgt durch Zuordnung von naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen der Ökoagentur (Hessische Landgesellschaft) im Odenwaldkreis. Dadurch werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen der Nutzung entzogen.

Landschaftsbild/Erholung

Durch Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung der Gebiete kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild weitestgehend minimiert werden.

Wegebeziehungen in die umliegende Landschaft bleiben erhalten.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth wird das Plangebiet Teilgebiet 1 inklusive der damals noch bestehenden Streuobstwiese als Bereich dargestellt, der aus landschaftsgestalterischen Gründen freizuhalten ist.

Die Streuobstwiese besteht nur noch fragmentarisch, der Schutz des bildprägenden alten Streuobstbestandes entfällt damit. Eine Eingrünung des neuen Ortsrandes wird gewährleistet. Die Kuppe des Lerchenbergs bleibt als höchster Punkt erhalten.

Teilgebiet 2 ist im Landschaftsplan, wie fast alle Gewässerbereiche mit deren Niederungen, als Gebiet, das für den Verbund von Lebensräumen geeignet ist, dargestellt. In den Verbundflächen werden mögliche Maßnahmen zur Verbesserung des Biotoppotentials beschrieben. Die kleinflächige Bebauung wirkt sich nicht maßgeblich auf die Zielsetzung aus, die Maßnahmenflächen im Randbereich des Gebietes entsprechen den Zielen.

II.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der (bauleitplanerisch teilweise vorbereiteten) Standortwahl und den Minimierungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen.

Durch die vorgesehene Bebauung kommt es zum Verlust von Boden durch versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Gebäuden. Hinsichtlich einer Inanspruchnahme von Böden mit mittleren Funktionserfüllungsgrad wird auf das städtebauliche Erfordernis der Entwicklung von Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung verwiesen. Standortalternativen auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sind nicht gegeben bzw. wegen der Standortgebundenheit nicht möglich. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Boden. Eine vollständige Kompensation (z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen, die für die Bodenfunktion am wirksamsten wären) ist der Gemeinde nicht möglich, weil dafür keine Flächen zur Verfügung stehen.

Durch die Versiegelungen kommt es zu einem einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss. Der Eingriff in das Grund- und Oberflächenwasserpotential kann minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch entsprechende Nachweise in der Erschließungsplanung ist sicherzustellen, dass die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Bachläufe schadlos erfolgt.

Es kommt zu Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Umnutzung von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei nimmt das bauliche Konzept Rücksicht auf die Geländetopographie, die nahe liegende Kuppe des Lerchenbergs wird durch die Bauhöhen nicht überschritten. Die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungswirksamkeit der Landschaft können auch durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erheblich minimiert, wenn auch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Im Teilbereich 1 kommt es durch die Bebauung und Erschließung zum Verlust von überwiegend intensiv bis mäßig intensiv beweidetem, wenig bis mäßig artenreichem Frischgrünland. Im Bereich der Weideflächen wird zudem eine kleine Baumgruppe (Zitterpappel mit Esche) gerodet und einzelne (faunistisch wertvolle, aber teilweise bereits abgängige) Obstbäume im südlichen Randbereich.

Bereits Gegenstand eines rechtskräftigen, bislang nicht umgesetzten und nunmehr überplanten Bebauungsplanes ist die im Rahmen der aktuellen Planung durchzuführende Rodung von mindestens 10 alten aber vitalen Obstbäumen einer real bestehenden Streuobstwiese (im Innenbereich, daher kein gesetzlicher Biotopschutz). Von diesen sind sieben als Höhlenbäume insbesondere aus faunistischer, artenschutzrechtlicher Sicht von hohem Wert (s.u. Auswirkungen Fauna).

Wenngleich diese Rodung planungsrechtlich keinen (erneuten) Eingriff darstellt, sind Erhaltungsfestsetzungen und Neupflanzungen im Geltungsbereich von hoher naturschutzfachlicher Relevanz.

Für einen vormals rund 50 Bäume umfassenden Streuobstbestand, der aktuell nur als große Weidefläche mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen ist, ist eine funktionale Kompensation (Neuanlage von Streuobst) vorzunehmen.

Im Teilbereich 2 werden angrenzend an Uferbereiche des Fahrenbachs zwei neue Bauplätze geschaffen. Eingriffe betreffen den Gartenbereich der westlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsbebauung sowie eine mäßig artenreiche Frischwiese im Norden.

Der Teilbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Hierfür erfolgte eine FFH-Vorprüfung, die zu folgendem Schluss kommt: *„Die geplante Siedlungsflächenenerweiterung im Teilbereich 2 ...verursacht weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen“.*

Die Uferbereiche des Fahrenbachs, werden demzufolge durch eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden durch CEF- Vermeidungsmaßnahmen aufgefangen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Neben den Maßnahmenflächen A und B innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere externe Ausgleichsflächen (auch zum Ausgleich der verloren gegangenen geschützten Streuobstwiese) vorgesehen, siehe Anlage 6: Externe Ausgleichsmaßnahmen.

Der wesentliche Teil der Kompensation des Biotopwertdefizits aus dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt durch Zuordnung von naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen der Ökoagentur (Hessische Landgesellschaft) im Odenwaldkreis. Die Bereitstellung der für die Kompensation des Defizites benötigten Biotopwertpunkte wird durch Vertrag zwischen dem Vorhabenträger (Gemeinde Fürth) und der HLG als Ökoagentur für das Land Hessen sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Erhaltungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen im Gebiet sowie unter Berücksichtigung der Ökokontomaßnahmen außerhalb des Gebietes keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

II.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde auf Ebene des Bebauungsplans 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 01. September 2005 (GVBl. S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), vorgenommen.

Die am 10. November 2018 in Kraft getretene Novelle der Kompensationsverordnung ermöglicht gem. § 8 Abs. 1 (Übergangsvorschrift) die Anwendung der „alten“ KV (2005) für Verwaltungsverfahren, die bei Inkrafttreten der novellierten KV (2018) noch nicht abgeschlossen waren. Von dieser Wahlmöglichkeit wird im laufenden Verfahren, welches vor dem 10. November 2018 begonnen wurde, Gebrauch gemacht.

Als Ergebnis der entsprechenden Betrachtungen kann festgestellt werden, dass die im Plangebiet entstehenden Eingriffe durch Maßnahmen im Plangebiet gemindert und teilweise auch ausgeglichen werden können. Das verbleibende Biotopwertdefizit wird durch zwei externe Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde Fürth sowie eine dem Plangebiet vertraglich zugeordnete Ausgleichsmaßnahme aus dem Öko-Konto der Ökoagentur des Landes Hessen (Hessische Landgesellschaft) vollständig ausgeglichen. Auf die entsprechend detaillierte Darstellung und Erläuterung im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird hier verwiesen.

Die konkreten, externen Flächen für Ausgleichs- und ggf. Artenschutzmaßnahmen sind nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren und für das NATUREG zu melden (Naturschutzregister der Naturschutzbehörden).

II.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten. Dies dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Zudem unterrichten die Behörden die Kommune, wenn die Durchführung der Planung erhebliche oder unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch Art und Umfang der Überwachung sind nicht festgelegt; insofern ist die Informationspflicht der Behörden von einiger Bedeutung.

Monitoring arten- und naturschutzrechtlicher Maßnahmen

Für ein zielführendes Artenschutzmanagement werden durch das Fachgutachten vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF), Vermeidungsmaßnahmen sowie bauzeitorientierte sonstige Maßnahmen bestimmt, die im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) fachgerecht zu initiieren und durchzuführen sind. Zu dokumentieren sind gemäß den Vorgaben des Gutachtens insbesondere die Durchführung des Gehölzschutzes (Maßnahme V 05) sowie die Installation von Hilfsgeräten für Vögel und Fledermäuse (CEF-Maßnahmen C 01 und C 02).

Eine langfristige Kontrolle bzw. ein Monitoring von Maßnahmen aus Sicht des Artenschutzes gibt das Gutachten nicht vor. Zur Gewährleistung der Funktionalität ist allerdings die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte im Geltungsbereich und auf externen Flächen über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Hierfür sind diese regelmäßig, mindestens in einem Abstand von 3 Jahren, durch die Kommune zu kontrollieren.

Die naturschutzrechtlich erforderliche Anlage und Pflege von Streuobst im Geltungsbereich und auf externen Flächen ist für einen Zeitraum von 30 Jahren regelmäßig, mindestens in einem Abstand von 3 Jahren, durch die Kommune zu kontrollieren.

Entsprechende Maßnahmen sind im Umweltbericht des Bebauungsplans dokumentiert und werden im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde Fürth durchgeführt.

II.9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt im Ortsteil Fahrenbach ein kleineres Baugebiet zur Eigenentwicklung und maßvollen Erweiterung des Ortsteils auszuweisen. Die Fläche zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg ist in Teilen bereits im Flächennutzungsplan (FNP) sowie durch den am 22.12.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan FA 7 für eine Wohnbaunutzung mit Stichstraßenerschließung vorgesehen. Mit der nunmehr beabsichtigten Ausweisung des Wohngebiets ist dort auch der Bau einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Straßen möglich, durch die eine wesentliche Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der Erschließungssicherheit erzielt werden soll.

Für den zweiten kleineren Teilbereich liegt ein konkreter Bauwunsch im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils vor. Mit der kleinflächigen Siedlungsergänzung soll diesem Bauwunsch entsprochen werden. Aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung ist die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands an dieser Stelle städtebaulich gut vertretbar.

Sensible Biotope und Lebensräume werden weitestgehend geschont; unvermeidliche Beeinträchtigungen werden minimiert und angemessen ausgeglichen.

Für einen vormals rund 50 Bäume umfassenden Streuobstbestand in Teilbereich 1, der aktuell nur als große Weidefläche mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen ist, wird eine funktionale Kompensation (Neuanlage von Streuobst) vorgenommen.

Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Der Teilbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Hierfür erfolgte eine FFH-Vorprüfung, die zu folgendem Schluss kommt: „Die geplante Siedlungsflächenerweiterung im Teilbereich 2 ...verursacht weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen“.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie unter Berücksichtigung von externen Ausgleichsmaßnahmen keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 21.03.2017 die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ im Ortsteil Fahrenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 21.03.2017 darüber hinaus zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren werden entsprechend

diesen Beschlüssen, die am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 öffentlich ausgelegt.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.05.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 23.06.2017 gegeben.

Alle im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Sitzung der Gemeindevertretung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes.

Die Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.10.2019 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.11.2020 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Fürth im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2020 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 16.12.2020 gegeben. Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden dann ebenfalls fachlich bewertet und in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen. Hierbei führten die vorgetragenen Einwände nach entsprechender Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung nicht mehr zu Änderungen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung. Es waren lediglich einige ausführlichere Darstellungen bestimmter Sachverhalte wie z.B. zum Wohnflächenbedarf in Fürth in der Begründung zu ergänzen. Zudem erfolgte eine Änderung im Hinblick auf die der Planung zugeordnete Ausgleichsmaßnahme des Öko-Kontos der Ökoagentur des Landes Hessen (HLG). Die ursprünglich in Lorsch angeordnete Maßnahme im Bereich der Weschnitzinsel wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde noch nicht abschließend bewertet und kann daher noch nicht in das Öko-Konto der HLG eingebucht, bzw. von dort ausgebucht werden, weshalb zum Satzungsbeschluss ein Vertrag über die Zuordnung einer Maßnahme aus dem Öko-Konto der HLG im benachbarten Odenwaldkreis erfolgte. Die entsprechenden Öko-Konto-Maßnahmen liegen außerhalb deremarkungsflächen der Gemeinde Fürth und sind daher nicht im Flächennutzungsplan darzustellen,

sodass diese geänderte Zuordnung einer Öko-Konto-Maßnahme keine erneute öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatte.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der fachlich begründeten Abwägungsentscheidung zu einer Änderung der Planung führten.

Die Planung konnte daher in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.02.2021 hinsichtlich der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung unverändert zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde beschlossen werden.

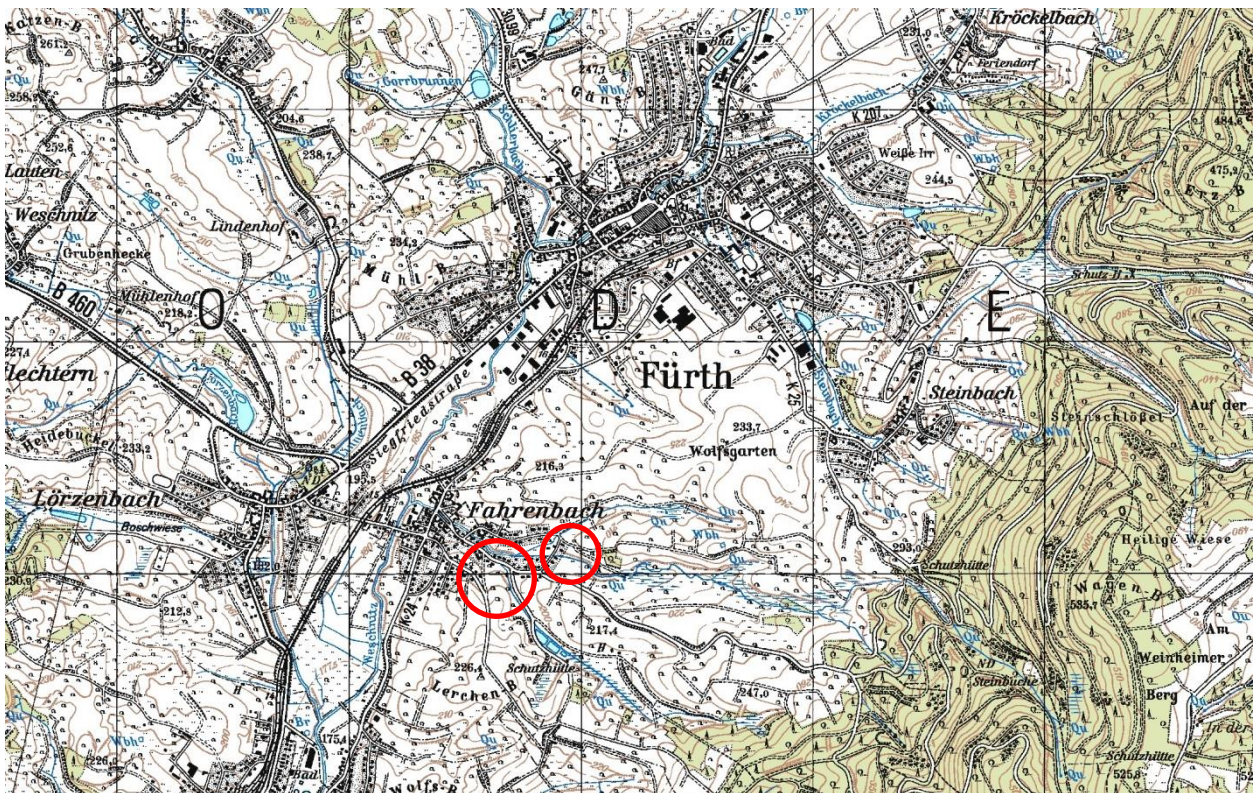
Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde daraufhin der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) zur Genehmigung vorgelegt.

Nach erfolgter Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt ist die Genehmigung öffentlich bekannt zu machen, wodurch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans rechtsverbindlich wird.



Gemeinde Fürth

12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ mit integriertem Landschaftsplan im Ortsteil Fahrenbach



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

September 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 23.02.2021 den Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fürth im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ mit integriertem Landschaftsplan im Ortsteil Fahrenbach, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht, zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fürth dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Siedlungserweiterung des Ortsteils Fahrenbach.

Mit Verfügung vom 21.06.2021 (Aktenzeichen: RPDA-Dez. III 31.2-61 d 02. 05/56-2020/3) teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die Flächennutzungsplanänderung aufgrund des § 6 BauGB genehmigt wurde.

Die Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung wurde daraufhin gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Der Teilbereich 1 des Plangebiets liegt südwestlich der Waldstraße und östlich der Straße Am Lerchenberg. Der Teilbereich 2 befindet sich südlich des Stöckelswegs und östlich der Sauerwiesenstraße.

Der Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 154/10 (teilweise), Nr. 155/1, Nr. 156/6, Nr. 286/40 (teilweise) und Nr. 289/6 (teilweise) mit einer Größe von ca. 0,96 ha.

Der Teilbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem entsprechenden Teilbereich 2 des Bebauungsplans und umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 1/14 (teilweise) und Nr. 30/3 mit einer Größe von ca. 0,18 ha.

Dem Feststellungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB.

I. Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt im Ortsteil Fahrenbach ein kleineres Baugebiet zur Eigenentwicklung und der maßvollen Siedlungserweiterung des Ortsteils, unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auszuweisen. Die Fläche zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg ist in Teilen bereits im Flächennutzungsplan (FNP) sowie durch den am 22.12.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan FA 7 für eine Wohnbaunutzung mit Stichstraßenerschließung vorgesehen. Mit der nunmehr beabsichtigten Ausweisung des Wohngebiets ist dort auch der Bau einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Straßen möglich, durch die eine wesentliche Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der Erschließungssicherheit innerhalb des Ortsteils Fahrenbach erzielt werden soll.

Die Gemeinde hat sich – vorbehaltlich des Abschlusses des parallelen Bebauungsplanverfahrens – mit den bisherigen Eigentümern dahingehend geeinigt, dass die Gemeinde die Neubauflächen des Teilbereichs 1 einschließlich der Straßenfläche in ihr Eigentum übernimmt, anschließend die Erschließung realisiert und dann die erschlossenen Bauplätze an bauwillige Interessenten mit Bauverpflichtung veräußert.

Für den zweiten kleineren Teilbereich liegt ein konkreter Bauwunsch im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils vor. Mit der kleinflächigen Siedlungsergänzung soll diesem Bauwunsch entsprochen werden. Aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung ist die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands an dieser Stelle städtebaulich gut vertretbar.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Wohnbebauung sowie des Straßenbauvorhabens sollen durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans sowie der vorliegenden 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geschaffen werden.

II. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Die für die im Rahmen der vorliegenden Planung beabsichtigte Siedlungserweiterung vorgesehen Entwicklungsflächen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, sind aufgrund der in Teilen bereits im Flächennutzungsplan dargestellten sowie durch den am 22.12.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan FA 7 verbindlich festgesetzten Bauflächen besonders geeignet für eine entsprechende Erweiterung und sichern die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Fürth, insbesondere in Anbetracht des grundsätzlichen Wohnraummangels im Landkreis Bergstraße. Im Ortsteil Fahrenbach besteht seit langem der Wunsch nach einer kleineren Neubaufläche für junge Familien, die aus dem Ort stammen oder noch vor Ort wohnen. Hier besteht auch seit Jahren eine lange Interessentenliste, die mit der vorliegenden Planung nicht vollständig bedient werden kann, sondern deutlich mehr Interessenten umfasst, als Bauplätze zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung ist insofern grundsätzlich nachfrageorientiert bzw. kann die tatsächliche Nachfrage gemäß der Interessentenliste nicht vollständig abdecken.

Der Ortsteil Fahrenbach ist vor allem für junge Familien aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung attraktiv, durch die eine gute Verbindung zu den Arbeitsplatzangeboten in Weinheim und Mannheim ebenso gewährleistet ist, wie eine Anbindung an die weiterführenden Schulen des Wechnitztals. Der Regionalplan Südhessen 2010 gibt vor, die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinden dort vorzusehen, wo es sich aufgrund der verkehrlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen besonders eignet. Fahrenbach weist eine entsprechend gute Eignung als Wohnstandort mit sehr guter ÖPNV-Anbindung auf.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wurde bei dessen letzter Fortschreibung bereits ein wesentlicher Teil des Plangebiets für eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Die jetzt aufgrund von Grundstücksverhandlungen der Gemeinde mögliche wesentliche Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse durch die Verbindung zweier Straßen erfordert eine Erweiterung des Flächenumfangs der Neubaufäche im Teilbereich 1. Die Änderung im Bereich des bislang schon rechtskräftigen Bebauungsplans dient vor allem der Schaffung der seit Jahren gewünschten Straßenverbindung zwischen den beiden Straßen „Am Lerchenberg“ und „Waldstraße“ sowie auch der Anpassung des Planungsrechts an die heutigen Anforderungen und auch die nachfrageorientierte Erweiterung der Bauflächen des Ortsteils. Im Rahmen der beabsichtigten Ausweitung des Wohngebiets sowie dem Bau der Verbindungsstraße wird der unverändert großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen sowie insbesondere die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse deutlich verbessert. Sowohl das Gebiet „Waldstraße“ als auch der Bereich „Am Lerchenberg“ weisen bisher nur jeweils einen einzigen Anschluss an das Hauptstraßennetz auf und sind insofern bei Havarien, Baustellen oder auch Liefervorgängen mit größeren Fahrzeugen sehr störanfällig. Es ist daher ein seit Jahren seitens des Ortsbeirats bestehender Wunsch, die beiden Straßen zu verbinden, was nun erstmals aufgrund entsprechender Einigung der Gemeinde mit den betroffenen Grundstückseigentümern möglich erscheint. Diese verkehrliche Komponente der vorliegenden Planung kann nur an dieser Stelle realisiert werden. Die Planungskonzeption ist somit grundsätzlich standortgebunden. Eine näher am heutigen Siedlungsrand verlaufende Trasse der Straße ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich und wäre auch zu steil. Der vorliegend geplante Straßenverlauf stellt eine noch sehr siedlungsnah verlaufende Trasse mit angemessener Längsneigung von etwa 9% dar. Der Bau der Straße kann als Erschließungsmaßnahme auf die Baugrundstücke im Plangebiet umgelegt werden, so dass der kommunale Haushalt durch die Infrastrukturverbesserung kaum belastet wird. Die mit der Straße erschlossenen geplanten Wohngrundstücke sind durch eine konkrete Interessentenliste nachgefragt und dienen der Eigenentwicklung des Ortsteils. Die Gemeinde Fürth kann die betreffenden Grundstücke ins Eigentum übernehmen und nach Herstellung der Erschließung an Bauwillige Bürger mit Bauverpflichtung veräußern. Baulücken zu Spekulationszwecken wird es in diesem Baugebiet daher nicht geben.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Fürth sehr wenige Leerstände bestehen und die wenigen privaten Leerstände aus eigentumsrechtlichen Gründen durch die Gemeinde nicht für den Immobilienmarkt aktiviert werden können. Alle in den letzten Jahren in Fürth und insbesondere auch in den Ortsteilen mit Anschluss an das ÖPNV-Netz auf dem Immobilienmarkt angebotenen Wohnungen und Häuser wurden jeweils innerhalb kürzester Zeit verkauft und einer Folgenutzung zugeführt. Aufgrund der extremen Bauplatzpreisentwicklung an der Bergstraße wurde der Siedlungsdruck auf den vorderen Odenwald gerade in den letzten Jahren wieder deutlicher spürbar. Auch die nun in Bau befindliche Ortsumgehung Mörlenbachs im Zuge der B38 erhöht nochmals die Attraktivität der Gemeinde Fürth als Wohnstandort. Es gibt auch keine Baulücken, die durch die Gemeinde als Bauland aktivierbar wären. Die in Privateigentum stehenden wenigen freien Bauplätze konnten trotz Anfragen der Gemeinde an die Eigentümer bisher nicht aktiviert werden. Die Innenentwicklung auf bereits ausgewiesenen Bauplätzen oder der Erwerb bestehender Immobilien ist somit nicht geeignet, die Planungsziele der Gemeinde zur Wohnraumschaffung und Stabilisierung der Altersstruktur der Bevölkerung zu erreichen. Gerade in den Ortsteilen der Gemeinde ist eine schleichende Abwanderung junger Bürger und junger Familien festzustellen, der mit dem kleinen Neubaugebiet in Fahrenbach entgegengewirkt werden soll.

Den betreffenden Bauplatzbedarf gerade junger Familien kann die Gemeinde Fürth auch belegen. Sie hat zu dem geplanten Neubaugebiet eine Interessentenliste aufgelegt, auf der bereits deutlich mehr Kaufinteressenten der gewünschten „Zielgruppe“ stehen, als es Bauplätze zu verteilen gibt, ohne dass hier in irgendeiner Weise eine entsprechende Werbung stattfand. Die konkret nachweisbare Nachfrage stammt überwiegend aus dem Ortsteil Fahrenbach sowie dem übrigen Gemeindegebiet. Hinzu kommt die in ganz Südhessen angespannte Wohnraumsituation, die zu einer zunehmenden Wohnraumknappheit auch im ländlichen Raum führt. Der Kreis Bergstraße ist einer der am schnellsten wachsenden Landkreise Hessens. Aufgrund der

Wohnraumknappheit an der Bergstraße und der dort rasant steigenden Baulandpreise wird bezahlbarer Wohnraum wieder zunehmend auch im vorderen Odenwald nachgefragt. Im Kreis Bergstraße werden jedes Jahr ca. 1.300 Wohnungen benötigt. Im Bereich der Gemeinde Fürth wähen das anteilig (gerechnet über die Einwohnerzahl) ca. 50 neue Wohnungen bzw. Häuser. Tatsächlich hat die Gemeinde in den letzten Jahren aber deutlich weniger Bauplätze ausweisen können, was in der Konsequenz nach Wahrnehmung der Gemeinde dann auch zum Fortzug von jungen Bürgern geführt hat.

Auch die tatsächliche Entwicklung in Fürth stützt diese grundsätzlichen Überlegungen zum Wohnflächenbedarf. Der Einwohnerzuwachs von 2017 auf 2018 entspricht einem Plus von 131 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen entspricht der Einwohnerzuwachs einem Wohnraumbedarf von 57 Wohnungen innerhalb eines Jahres. Der tatsächliche Wohnraumbedarf dürfte noch darüber liegen, da der anhaltende Trend zu mehr Single-Wohnungen die Wohnraumknappheit noch verstärkt. Zudem hatte die Gemeinde in den letzten Jahren nur sehr wenige und eher kleine Neubauflächen entwickelt und hierdurch die Einwohnerentwicklung teilweise selbst begrenzt.

Die Bevölkerungsentwicklung in Fürth ist grundsätzlich positiv, hat sich aber in den letzten Jahren auch aufgrund nur unzureichend verfügbarer Grundstücke für junge Familien kaum verändert. Die Gemeinde beabsichtigt mit dem vorliegenden kleinen Neubaugebiet junge Familien am Ort zu halten und diesen Familien eine gute Wohnraumperspektive zu bieten, um auch dem allgemeinen Alterungstrend der Bevölkerung und möglichen sinkenden Anteilen von Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen an der Gesamtbevölkerung entgegenzuwirken.

Im Ortsteil Fahrenbach sind keine alternativen Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Nicht ausgeschöpfte Bebauungspläne bzw. Innenbereichssatzungen, wie zum Beispiel der Bebauungsplan FA°8 „Westlicher Ortskern Fahrenbach“, dessen private Flächen jedoch nicht durch die Gemeinde steuerbar sind, wurden bei der Abwägungsentscheidung zugunsten der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die örtliche Nachfrage auch diese privaten Entwicklungsflächen übersteigt, sofern denn entsprechende Wohnungen von privater Seite auf den Markt kommen sollten.

Im vorliegenden Plangebiet sind insgesamt 17 neue Bauplätze vorgesehen, denen deutlich mehr Einträge auf der bereits genannten bei der Gemeinde geführten Interessentenliste entgegenstehen. Bei einer durchschnittlich 1,5 Wohnungen je Bauplatz und einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2,3 Einwohnern je Wohnung ist im Plangebiet mit ca. 60 Einwohnern zu rechnen. Aufgrund der nachgewiesenen Nachfrage nach den Wohngrundstücken ist die prognostizierte Einwohnerentwicklung für den Ortsteil als gesichert anzunehmen. Zusätzlich werden auch Baumaßnahmen im Bereich eines früheren landwirtschaftlichen Anwesens in der Ortsmitte (FA°8 „Westlicher Ortskern Fahrenbach“) zu einem Einwohnerzuwachs führen. Dort hatte die Gemeinde vor einigen Jahren eine entsprechende Wohnfolgenutzung für den landwirtschaftlichen Hof durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bestimmt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen konnten die betreffenden Baumaßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen werden. In Fürth sind in den Baugebieten der letzten Jahrzehnte bei konsequenter Vermarktung der Neubauflächen durch die Gemeinde keine Bauplätze übriggeblieben. Die Nachfrage übersteigt regelmäßig das Angebot an neu geschaffenen Bauplätzen. Die künftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Fürth wird damit maßgeblich durch den Umfang der Ausweisung neuer Bauflächen bestimmt.

Dem aktuellen Regionalplan liegt eine Bevölkerungsprognose zugrunde, die in Verbindung mit der Allgemeinen Entwicklung des pro-Kopf-Bedarfs an Wohnfläche zu einem regionalplanerisch vorgegebenen Siedlungszuwachskontingent von 19 ha für den Zeitraum 2002 bis 2020 geführt hat. Die Gemeinde Fürth hat im entsprechenden Zeitraum deutlich weniger Siedlungsfläche entwickelt. Auch mit der vorliegenden Planung wird dem durch den Regionalplan prognostizierten Wohnflächenbedarf bei Weitem noch nicht vollumfänglich entsprochen. Die Wohnzuwachsprognose des Landes geht somit über die von der Gemeinde gelenkte Entwicklung noch deutlich hinaus. Zudem ist zu beachten, dass die dem Regionalplan 2010 zugrundeliegende

Bevölkerungsprognose für den Landkreis Bergstraße rückläufig war. Stattdessen war die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung aber positiv, was zu einem aktuellen Wohnungsmangel von ca. 3.000 Wohnungen im Kreisgebiet (Angaben des Landkreises auf dessen Internetseite) geführt hat. Auch wenn Fürth nicht der Schwerpunkt der Wohnraumnachfrage im Kreisgebiet ist, übersteigt auch in Fürth die Wohnraumnachfrage das verfügbare Angebot, was durch die Warteliste der Gemeinde belegt ist.

Neben den Zuzügen bzw. Wanderungsgewinnen in Südhessen trägt auch der steigende Wohnflächenbedarf je Einwohner seit Mitte der 90er Jahre zu einer stetigen Wohnraumnachfrage bei. Der nachfolgenden Grafik (Abb. 1) ist zu entnehmen, dass der Wohnflächenbedarf je Einwohner im Jahr 1996 noch bei durchschnittlich 38,7 m²/EW lag. Dieser Wert hat sich im Jahr 2019 bereits auf 47,0 m²/EW erhöht.

Im Jahr 1996 hatte die Gemeinde Fürth ca. 11.500 Einwohner die gemäß Landesstatistik einen Wohnflächenbedarf von in Summe ca. 445.050 m² hatten. Dieser Wohnflächenbedarf ist bei in etwa gleicher Einwohnerzahl von 11.454 Einwohnern im Jahr 2019 auf einen statistischen Wert von ca. 538.340 m² Gesamtwohnfläche angewachsen. Die Wohnflächenbedarfsdifferenz von ca. 93.290 m² entspricht bei einer mittleren Wohnungsgröße von ca. 91,9 m² im Bundesdurchschnitt im Jahr 2019 (Quelle: Umweltbundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>) einem Wohnungsbedarf zwischen 1996 und 2019 von etwa 1.015 zusätzlichen Wohnungen in der Gemeinde Fürth.

Die hier dargestellten Gründe für einen anhaltenden Wohnflächenbedarf in Fürth werden noch durch äußere Einflüsse verstärkt. So konnte seit der Entscheidung über die B38 und die Ankündigung des zwischenzeitlich erfolgten Baubeginns nochmals eine deutliche Zunahme der Wohnungsnachfrage im gesamten Weschnitztal festgestellt werden. Auch die aktuelle Corona-Pandemie hat den Trend der Wanderungsgewinne für die städtischen Regionen zugunsten des ländlich geprägten Raums verändert. Eine „grüne“ Umgebung und eigene Gartenflächen haben wieder einen höheren Stellenwert. Die Gemeinde sieht durch den über einige Jahre eingetretenen Mangel an geeigneten Bauplätzen für junge Familien aber vor allem das soziale Gefüge der Gemeinde bedroht. Durch die Abwanderung junger Erwachsener und junger Familien z.B. in die Ballungszentren werden soziale Infrastruktureinrichtungen und auch die gemeindliche Vereinsinfrastruktur gefährdet. Dem gilt es mit einer maßvollen Ausweisung neuer Bauplätze zu begegnen, um diesen Trend abzumindern oder sogar umzukehren.

Bezüglich des zweiten kleineren Teilbereichs ist eine dortige kleinflächige Siedlungsergänzung besonders geeignet, da aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands aus städtebaulicher Sicht gut vertretbar ist. Die Planung folgt einer örtlichen Eigenbedarfsanmeldung und kann im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils damit als nachhaltig und angemessen beurteilt werden. Da sich die genannten Flächen in Privateigentum befinden, lassen sich sinnvolle Maßnahmen hinsichtlich des Schutzes, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an dieser Stelle nur in Zusammenhang mit der Bau-landausweisung als Kompensation durchsetzen. Auch das dort befindliche FFH-Schutzgebiet kann mit den im Bebauungsplan festzusetzenden Maßnahmen gut geschützt und entwickelt werden, während bislang keine für den privaten Grundstückseigentümer rechtsverbindlichen Vorgaben zur Nutzung oder Pflege dieses Bereichs bestehen. Der Bebauungsplan wirkt sich somit positiv auf die entsprechenden Belange und insbesondere auch auf den Gewässerschutz aus.

Wohnfläche je Einwohner in Hessen von 1991 bis 2019

(in Quadratmeter)

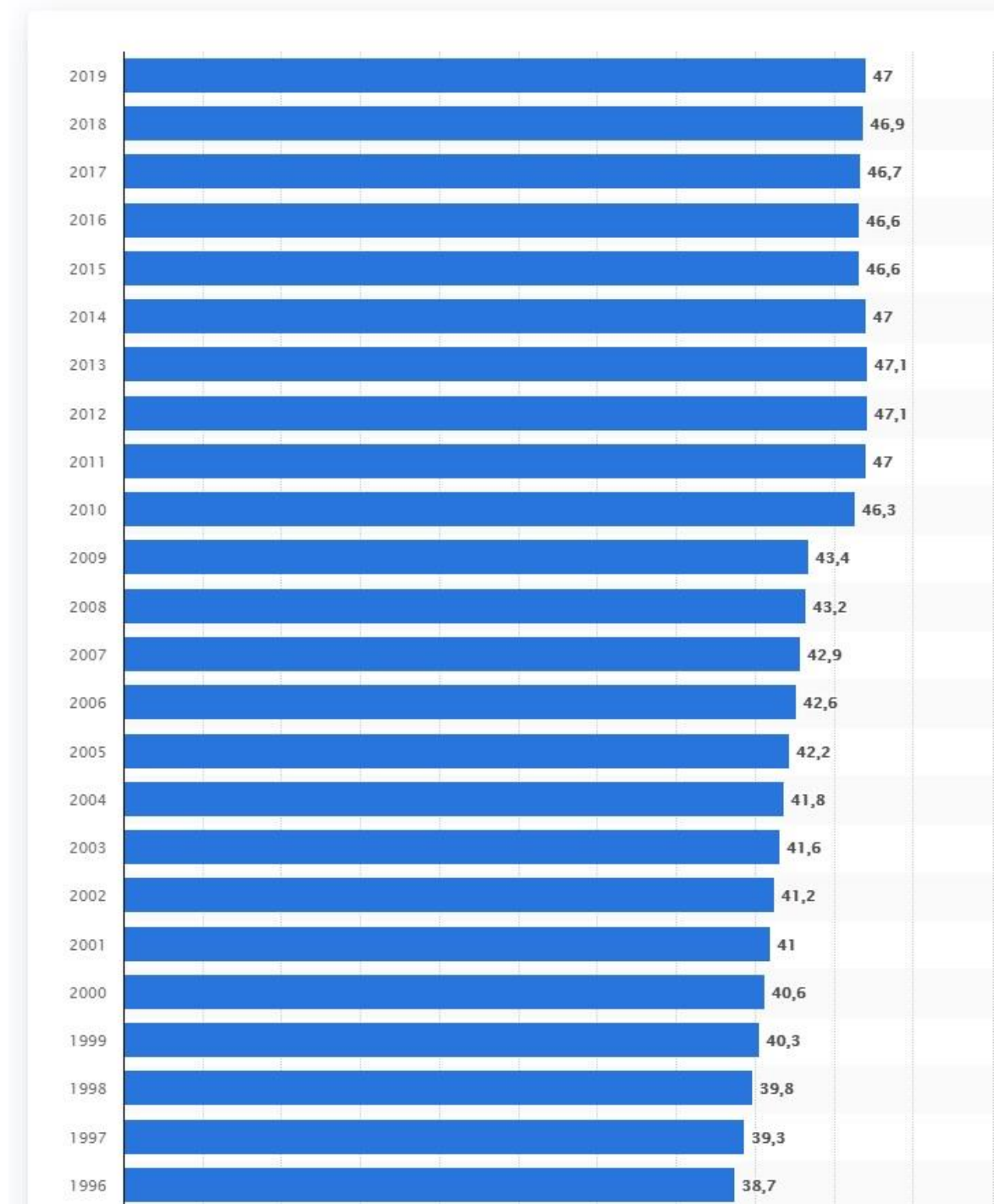


Abbildung 1: Wohnflächenbedarf je Einwohner in Hessen (Quelle: <https://de.statista.com>)

In Fahrenbach könnte man sich auch an anderer Stelle angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche eine Neubaufächenausweisung vorstellen. Diese würde jedoch das Ziel der gewünschten Verbesserung der Verkehrsverhältnisse nicht erreichen. Auch die im Teilbereich 2 vorgesehene Aufwertung des Gewässerrandstreifens und des FFH-Schutzgebiets sowie die dort festgesetzte Retentionsraumerweiterung kann nur im an das Gewässer angrenzenden Gebiet

erzielt werden. Die alternativen Flächen an den Siedlungsrändern würden im Übrigen aktiv genutzte Landwirtschaftsflächen betreffen und grundsätzlich den gleichen Flächenverbrauch und vergleichbare Eingriffe bewirken, wie die hier vorgesehene Planung. Es gibt daher keine günstigeren Flächen für eine maßvolle Siedlungsflächenenerweiterung des Ortsteils Fahrenbach.

Beim Blick auf das Luftbild oder Kataster fällt eine unbebaute Fläche im Inneren des „Straßenrings“ der Waldstraße/Sauerwiesenstraße/Wasserstraße auf, die sich aus diesem Blickwinkel ggf. als Planungsalternative für eine Bebauung in zweiter Reihe aufdrängt. Tatsächlich handelt es sich aber um eine sehr flache Talaue die in der Vergangenheit bereits mehrfach durch Hochwässer überschwemmt wurde und insofern ein wichtiges Retentionsraumvolumen des hier verlaufenden Oberflächengewässers darstellt, in das nicht durch Bebauung eingegriffen werden soll.

Ferner wird angemerkt - auch wenn es nicht Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist, über die Gemeindegrenzen hinweg eine Standortabwägung zu treffen - dass die moderate Außenbereichsentwicklung in Kommunen des vorderen Odenwalds auf Wiesenflächen zumindest im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Landwirtschaft deutlich weniger Konflikte auslöst als vergleichsweise viel größere Projekte auf Sonderkulturflächen im Hessischen Ried. Auch unter diesem Aspekt wird eine maßvolle Außenentwicklung in der Gemeinde Fürth bzw. im Ortsteil Fahrenbach zur Minderung des Wohnungsdefizits des Landkreises Bergstraße für angemessen und begründet erachtet. Geeignete Alternativstandorte konnten nicht festgestellt werden, bzw. würden die Planungsziele der Gemeinde (u.a. die gewünschte Straßenverbindung) nicht erreichen.

III. Planungsvorgaben

III.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich nur teilweise als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im Teilbereich 1 ist im Wesentlichen ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betroffen. Der Teilbereich 2 liegt im Bereich der Darstellung eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie angrenzend oder sogar innerhalb eines Vorranggebiets für Natur und Landschaft. Nach Z3.4.1-5 des Regionalplan Südhessens 2010 dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5°ha am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung“ ausgewiesen sind. Die Flächengröße von Teilbereich 1 mit ca. 1,45°ha sowie Teilbereich 2 mit ca. 0,18°ha liegen somit unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans. Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist aufgrund des geringen Flächenumfangs im Rahmen der Vorgaben des Regionalplans nach Auffassung der Gemeinde eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung feststellbar. Es werden keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen.

Die kleinflächige Inanspruchnahme des Vorranggebiets Regionaler Grünzug im Teilbereich 2 mit nur 0,18°ha Größe kann im Rahmen der kommunalen Siedlungsflächenausweisung nach Beschlusslage der Regionalversammlung an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Hier kann insofern ein „Tausch“ stattfinden, zu dem sich die Gemeinde Fürth ausdrücklich bereit erklärt. Es bestehen in Fürth noch umfangreiche Flächen ohne entsprechenden Eintrag eines Vorranggebiets für den Regionalen Grünzug, in denen die Kompensation erfolgen kann. Die Gemeinde regt an, die Kompensationsfläche für den Regionalen Grünzug im Bereich des Trommrückens in der Gemarkung Fahrenbach unmittelbar angrenzend an die dort dargestellten Flächen des regionalen Grünzugs vorzusehen.

Bei einer extremen digitalen Vergrößerung der Darstellung des Regionalplans lässt sich gut erkennen, dass der zeichnerische Eintrag des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ den

Bereich südlich des Bachlaufs und allenfalls noch die im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzten Teilflächen im Teilbereich 2 betrifft. Die vorliegende Planung steht insofern nach Einschätzung der Gemeinde Fürth nicht im Gegensatz zu dem betreffenden regionalplanerischen Ziel Z.3.4-5 zum Schutz entsprechender Bereiche. Im Gegenteil wirkt sich die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Bereich des FFH-Schutzgebiets auf bislang privatgärtnerisch genutzten Flächen positiv auf die betreffenden Belange und Schutzziele aus.

Im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Entwurf des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung wurden keine regionalplanerischen Bedenken mehr vorgebracht. Es wurde jedoch angeregt, den Bedarf für die entsprechende Entwicklung in Fahrenbach nochmals eingehender darzulegen. Hierzu wurde das Kapitel I.1.4 der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

III.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan), Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

In dem aktuellen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet teilweise bereits als „Wohnbaufläche-Bestand“, überwiegend jedoch als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. In beiden Teilbereichen liegen zudem Flächen, die als geschützte Biotope dargestellt sind. Diese wurden im Zuge der Planung genauer abgegrenzt und der Eingriff in diese Flächen naturschutzfachlich bewertet und ausgeglichen. Auf die entsprechenden Ausführungen in Teil II „Umweltbericht dieser Begründung wird verwiesen. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, weshalb eine parallele Änderung des FNP erforderlich wird. Nachdem im Ortsteil Fahrenbach aber keine alternativen Bauflächen im FNP dargestellt sind und eine maßvolle Eigenentwicklung des Ortsteils nicht versagt werden soll, erscheint die vorliegende Planung hinsichtlich Lage und Umfang angemessen. Die Planung der Gemeinde reagiert hier vor allem auch auf eine sehr lange Liste von Bewerbern aus dem Ortsteil Fahrenbach, so dass die Bauflächenentwicklung vor allem der Eigenentwicklung des Ortsteils dient und jungen Familien eine Perspektive an ihrem angestammten Wohnort bieten soll. Ohne das Gebiet sind Abwanderungen von jungen Bürgern zu befürchten, die sich auch ungünstig auf das soziale Gefüge im Ortsteil auswirken würden.

III.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Planbereich gelten bislang für Teilflächen der Bebauungsplan „Waldstraße“ (in Kraft getreten am 31.01.1996) sowie der Bebauungsplan „Abrundung Baugebiet Sauerwiesen- / Waldstraße“ (in Kraft getreten am 22.12.2000). Beide Bebauungspläne werden in den jeweils betroffenen Teilflächen durch den im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan überplant bzw. ersetzt.

III.4 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt mit dem Teilbereich 1 gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind von diesem Teilbereich nicht unmittelbar betroffen. Der Teilbereich 2 liegt hingegen unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Diese Teilflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung festgesetzt, so dass eine Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des FFH-Gebiets angenommen werden kann. Zur Planung wurde eine FFH-

Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Nach Ergebnis dieser Untersuchung ist die Planung mit den Schutzzielen des FFH-Gebiets vereinbar.

Die der Gemeinde Fürth zugänglichen Karten der Natura 2000 Gebiete im Kreis Bergstraße (HLNUG) weist die Abgrenzung des FFH-Gebiets nur schematisch aus und beschriftet diese mit „10-m-Streifen (Schematisch)“ ohne weitergehende Angaben zur Betroffenheit bestimmter Flurstücke etc. Für die Gemeinde Fürth belegt die Maßangabe im Kartenwerk, dass es sich um einen 10 m breiten Streifen beidseits des Gewässers handeln soll. Auf der sicheren Seite wurde hier angenommen, dass die 10 m nicht ab der Mitte der Gewässerparzelle anzunehmen sind, sondern ab deren Rand. Entsprechend wurde dann im Bebauungsplan auch die Maßnahmenfläche festgesetzt. Als nachrichtliche Darstellung wurde zudem die Grenze des FFH-Gebiets in den Bebauungsplan übernommen. In der FNP-Änderung erfolgt keine entsprechende Darstellung, da die FFH-Schutzgebiete im Gesamt-FNP der Gemeinde nicht dargestellt sind. Die punktuelle Darstellung im vorliegenden Plangebiet würde im Gesamtplan des FNP eher zu Verwirrung bzw. einer unklaren Planaussage führen.

III.5 Überschwemmungsgebiete

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

III.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

III.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

Das Wohnbauvorhaben ist nach Kenntnisstand der Gemeinde mit den übergeordneten Planungen vereinbar bzw. an diese angepasst. Die notwendige Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erreicht. Die Grundsätze der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gewahrt.

IV. Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Begründung zur Bauleitplanung ist nach § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten. Diese

Informationen und Anregungen sind im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen.

IV.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich entsprechend seiner aktuellen Nutzung erhalten bleiben.

Im Teilgeltungsbereich 1 würde das intensiv bis mäßig intensiv beweidete, wenig bis mäßig artenreiche Frischgrünland inklusive der kleinen Baumgruppe (Zitterpappel mit Esche) und einzelnen (faunistisch wertvolle, aber teilweise bereits abgängige) Obstbäume im südlichen Randbereich erhalten bleiben.

Im Teilgeltungsbereich 2 würde die Inanspruchnahme des Gartenbereichs der westlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsbebauung sowie einer mäßig artenreiche Frischwiese im Norden entsprechend entfallen.

IV.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der (bauleitplanerisch teilweise vorbereiteten) Standortwahl und den Minimierungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen.

Durch die vorgesehene Bebauung kommt es zum Verlust von Boden durch versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Gebäuden. Hinsichtlich einer Inanspruchnahme von Böden mit mittleren Funktionserfüllungsgrad wird auf das städtebauliche Erfordernis der Entwicklung von Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung verwiesen. Standortalternativen auf Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad sind nicht gegeben bzw. wegen der Standortgebundenheit nicht möglich. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen reduzieren den Eingriff in das Schutzgut Boden. Eine vollständige Kompensation (z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen, die für die Bodenfunktion am wirksamsten wären) ist der Gemeinde nicht möglich, weil dafür keine Flächen zur Verfügung stehen.

Durch die Versiegelungen kommt es zu einem einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss. Der Eingriff in das Grund- und Oberflächenwasserpotential kann minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch entsprechende Nachweise in der Erschließungsplanung ist sicherzustellen, dass die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in die Bachläufe schadlos erfolgt.

Es kommt zu Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung und Umnutzung von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei nimmt das bauliche Konzept Rücksicht auf die Geländetopographie, die nahe liegende Kuppe des Lerchenbergs wird durch die Bauhöhen nicht überschritten. Die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungswirksamkeit der Landschaft können auch durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erheblich minimiert, wenn auch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Im Teilbereich 1 kommt es durch die Bebauung und Erschließung zum Verlust von überwiegend intensiv bis mäßig intensiv beweidetem, wenig bis mäßig artenreichem Frischgrünland. Im Bereich der Weideflächen wird zudem eine kleine Baumgruppe (Zitterpappel mit Esche) gerodet und einzelne (faunistisch wertvolle, aber teilweise bereits abgängige) Obstbäume im südlichen Randbereich.

Bereits Gegenstand eines rechtskräftigen, bislang nicht umgesetzten und nunmehr überplanten Bebauungsplans ist die im Rahmen der aktuellen Planung durchzuführende Rodung von

mindestens 10 alten aber vitalen Obstbäumen einer real bestehenden Streuobstweide (im Innenbereich, daher kein gesetzlicher Biotopschutz). Von diesen sind sieben als Höhlenbäume insbesondere aus faunistischer, artenschutzrechtlicher Sicht von hohem Wert (s.u. Auswirkungen Fauna).

Wenngleich diese Rodung planungsrechtlich keinen (erneuten) Eingriff darstellt, sind Erhaltungsfestsetzungen und Neupflanzungen im Geltungsbereich von hoher naturschutzfachlicher Relevanz.

Für einen vormals rund 50 Bäume umfassenden Streuobstbestand, der aktuell nur als große Weidefläche mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen ist, ist eine funktionale Kompensation (Neuanlage von Streuobst) vorzunehmen.

Im Teilbereich 2 werden angrenzend an Uferbereiche des Fahrenbachs zwei neue Bauplätze geschaffen. Eingriffe betreffen den Gartenbereich der westlich angrenzenden, bestehenden Siedlungsbebauung sowie eine mäßig artenreiche Frischwiese im Norden.

Der Teilbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Hierfür erfolgte eine FFH-Vorprüfung, die zu folgendem Schluss kommt: *„Die geplante Siedlungsflächenenerweiterung im Teilbereich 2 ...verursacht weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen“.*

Die Uferbereiche des Fahrenbachs, werden demzufolge durch eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden durch CEF- Vermeidungsmaßnahmen aufgefangen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Neben den Maßnahmenflächen A und B innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere externe Ausgleichsflächen (auch zum Ausgleich der verloren gegangenen geschützten Streuobstwiese) vorgesehen, siehe Anlage 6: Externe Ausgleichsmaßnahmen.

Der wesentliche Teil der Kompensation des Biotopwertdefizits aus dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt durch Zuordnung von naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen der Ökoagentur (Hessische Landgesellschaft) im Odenwaldkreis. Die Bereitstellung der für die Kompensation des Defizites benötigten Biotopwertpunkte wird durch Vertrag zwischen dem Vorhabenträger (Gemeinde Fürth) und der HLG als Ökoagentur für das Land Hessen sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Erhaltungs- und Grüngealtungsmaßnahmen im Gebiet sowie unter Berücksichtigung der Ökokontomaßnahmen außerhalb des Gebietes keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

IV.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt im Ortsteil Fahrenbach ein kleineres Baugebiet zur Eigenentwicklung und maßvollen Erweiterung des Ortsteils auszuweisen. Die Fläche zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg ist in Teilen bereits im Flächennutzungsplan (FNP) sowie durch den am 22.12.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan FA 7 für eine Wohnbaunutzung mit Stichstraßenerschließung vorgesehen. Mit der nunmehr beabsichtigten Ausweisung des Wohngebiets ist dort auch der Bau einer Verbindungsstraße zwischen den beiden Straßen möglich, durch die eine

wesentliche Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der Erschließungssicherheit erzielt werden soll.

Für den zweiten kleineren Teilbereich liegt ein konkreter Bauwunsch im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils vor. Mit der kleinflächigen Siedlungsergänzung soll diesem Bauwunsch entsprochen werden. Aufgrund der nördlich benachbarten Bebauung ist die maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands an dieser Stelle städtebaulich gut vertretbar.

Sensible Biotope und Lebensräume werden weitestgehend geschont; unvermeidliche Beeinträchtigungen werden minimiert und angemessen ausgeglichen.

Für einen vormals rund 50 Bäume umfassenden Streuobstbestand in Teilbereich 1, der aktuell nur als große Weidefläche mit einzelnen Obstbäumen anzutreffen ist, wird eine funktionale Kompensation (Neuanlage von Streuobst) vorgenommen.

Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Der Teilbereich 2 liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ bzw. umfasst sogar Teilflächen dieses Gebiets. Hierfür erfolgte eine FFH-Vorprüfung, die zu folgendem Schluss kommt: „Die geplante Siedlungsflächenerweiterung im Teilbereich 2 ...verursacht weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen“.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, den Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet sowie unter Berücksichtigung von externen Ausgleichsmaßnahmen keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

V. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 21.03.2017 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans FA 9 „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“ im Ortsteil Fahrenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 21.03.2017 darüber hinaus zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Planverfahren werden entsprechend diesen Beschlüssen, die am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht wurden, mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 23.06.2017 öffentlich ausgelegt.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.05.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick

auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 23.06.2017 gegeben.

Alle im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Sitzung der Gemeindevertretung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes.

Die Flächennutzungsplanänderung und der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.10.2019 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.11.2020 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Fürth im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2020 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 16.12.2020 gegeben. Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden dann ebenfalls fachlich bewertet und in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen. Hierbei führten die vorgetragenen Einwände nach entsprechender Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung nicht mehr zu Änderungen der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung. Es waren lediglich einige ausführlichere Darstellungen bestimmter Sachverhalte wie z.B. zum Wohnflächenbedarf in Fürth in der Begründung zu ergänzen. Zudem erfolgte eine Änderung im Hinblick auf die der Planung zugeordnete Ausgleichsmaßnahme des Öko-Kontos der Ökoagentur des Landes Hessen (HLG). Die ursprünglich in Lorsch angeordnete Maßnahme im Bereich der Weschnitzinsel wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde noch nicht abschließend bewertet und kann daher noch nicht in das Öko-Konto der HLG eingebucht, bzw. von dort ausgebucht werden, weshalb zum Satzungsbeschluss ein Vertrag über die Zuordnung einer Maßnahme aus dem Öko-Konto der HLG im benachbarten Odenwaldkreis erfolgte. Die entsprechenden Öko-Konto-Maßnahmen liegen außerhalb deremarkungsflächen der Gemeinde Fürth und sind daher nicht im Flächennutzungsplan darzustellen, sodass diese geänderte Zuordnung einer Öko-Konto-Maßnahme keine erneute öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung zur Folge hatte.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der fachlich begründeten Abwägungsentscheidung zu einer Änderung der Planung führten.

Die Planung konnte daher in der Sitzung der Gemeindevertretung am 23.02.2021 hinsichtlich der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung unverändert zur Genehmigungsanzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) beschlossen werden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Fürth im Bereich „Zwischen Waldstraße und Am Lerchenberg sowie Sauerwiesenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung mit

Begründung, wurde auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Verfügung vom 21.06.2021 (Aktenzeichen: RPDA-Dez. III 31.2-61 d 0 2. 05/65 -2020/3) am 09.12.2022 öffentlich bekannt gemacht und hierdurch wirksam.