Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlicher Ortskernbereich Fahrenbach“ überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

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

Gemäß Nutzungsschablone ist die maximale Grundfläche von Gebäuden auf 160 m² begrenzt. Doppelhäuser sind hierbei als ein Gebäude zu bewerten. Je Doppelhaushälfte ist somit eine Grundfläche von bis zu 80 m² zulässig.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte begrenzt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist innerhalb des im Plan dargestellten Überschwemmungsgebietes eine Höhe des Erdgeschossbodens (Fertighöhe) von mindestens 180,40 müNN einzuhalten. Für die außerhalb des Überschwemmungsgebietes wird die Einhaltung der entsprechenden Höhe empfohlen.

Von der im Plan festgesetzten Höhe der privaten Erschließungsfläche kann nach unten abgewichen werden. Abweichungen nach oben sind zulässig, sofern straßenbautechnisch erforderlich und von der zuständigen Wasserbehörde genehmigt. Für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen sind die tatsächlich realisierten Höhen der privaten Erschließungsflächen verbindlich.

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

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen außerhalb des Überschwemmungsgebietes bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Die nach HBO erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Überschreitungen der Baugrenzen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind grundsätzlich unzulässig.

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

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.
Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen im Vorgartenbereich zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche und der hinteren Baugrenze zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind geschlossene Garagen nur in einen Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Innerhalb des im Plan dargestellten Überschwemmungsbereiches sind oberirdische Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch grundsätzlich unzulässig. Ebenerdige Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Pkw-Stellplätze) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie einen möglichen Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigen.

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

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, d.h. je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

6. Aufschüttungen und Abgrabungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Auffüllungen außerhalb der überbaubaren Flächen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der zwischen diesen genannten Flächen liegenden Bereiche unzulässig. Jede Veränderung der Höhenlage des Geländes, auch während der Bauphasen (Bauzwischenzustände!) ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen und genehmigungspflichtig.

Innerhalb der Ausgleichsfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB ist ein Ersatzretentionsvolumen in von der zuständigen Behörde zu genehmigendem Umfang durch Abgrabung herzustellen. Das Material ist aus dem Überschwemmungsgebiet zu entfernen.

Hinweis: Durch die Abgrabungen und Eintiefungen darf die Standsicherheit der Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Erdaushub u. ä. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

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

Mischgebiet

Die standortgerechten Gehölze entlang der Weschnitz (zwischen Weschnitzufer und neuer Bebauung) sind zu erhalten, die nicht standortgerechten (Thuja-Hecke und Fichten) sind zu entfernen. Vorhandene oder dadurch entstehende Lücken sind durch die Pflanzung von Laubbaum-Hochstämmen der Gehölzauswahlliste 2 für Feuchtstandorte (s.u.) in locker zu bepflanzen.

Ausgleichsfläche A1

Nach Abgrabung gemäß den Retentionserfordernissen ist eine Neuansaat von artenreichem Grünland vorzunehmen.
Als Substrat für die Neuansaat ist nicht der örtlich entfernte Oberboden (Sand!) zu verwenden sondern Mutterboden von anderer Stelle.
Hierzu ist die Fläche mit einer Kräuter-Gräser-Mischung oder einer Wiesenansaat (Heuansaat aus benachbarten Flächen) fachgerecht anzusäen und in der Folge extensiv zu unterhalten.

Pflege: Die extensive Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren.
Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Das Ufergehölz ist zu erhalten und bei der Schaffung der Retentionsflächen zu schonen. Ggf. dadurch abgängige Bäume des Ufergehölzes sind zu ersetzen. Ein Streifen von 5 m ab Gewässerkante ist der Sukzession zu überlassen, um die eigendynamische Erneuerung und Ergänzung des Ufergehölzes zu ermöglichen.

Ausgleichsfläche A2

Nach Abgrabung gemäß den Retentionserfordernissen ist eine Neuansaat von artenreichem Grünland vorzunehmen.
Bei der Abgrabung ist darauf zu achten, dass der Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm abgetragen, seitlich (in begrünten Erdmieten gemäß DIN 18915) gelagert und wieder verwendet wird.
Zur Neuansaat ist die Fläche mit einer Kräuter-Gräser-Mischung oder einer Wiesenansaat (Heuansaat aus benachbarten Flächen) fachgerecht anzusäen und in der Folge extensiv zu unterhalten.

Pflege: Die extensive Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mähgut ist abzufahren. Je nach Abgrabungstiefe ist ggf. mit der Entwicklung von Feuchtgrünland zu rechnen, was eine geänderte Bewirtschaftung notwendig machen kann.
Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Das Ufergehölz ist zu erhalten und bei der Schaffung der Retentionsflächen zu schonen. Ggf. dadurch abgängige Bäume des Ufergehölzes sind zu ersetzen. Ein Streifen von 5 m ab Gewässerkante ist der Sukzession zu überlassen, um die eigendynamische Erneuerung und Ergänzung des Ufergehölzes zu ermöglichen.

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

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf privaten Flächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Je angefangene 200 m² nicht überbaute Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume werden auf diese zu pflanzende Anzahl angerechnet.

Pflanzungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind mit der zuständigen Behörde einvernehmlich abzustimmen. Pflanzungen sowie das Beseitigen von Bäumen im Bereich der Gewässerböschungen sind unzulässig.

Bei Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen der folgenden Auswahllisten zu verwenden:

Gehölzauswahlliste 1: Normalstandorte

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Obstgehölze in Arten und Sorten	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn		

Gehölzauswahlliste 2: Feuchtstandorte

Laubbäume

Alnus glutinosa	Schwarzerle	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Populus alba	Silberpappel
Populus canescens	Graupappel	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide	Salix x rubens	Rotweide
Populus nigra s. str.	Schwarzpappel (keine Hybriden!)		

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grauweide	Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide	Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn		
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn		

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

Im Plangebiet vorhandener und nach Bebauungsplanfestsetzungen zu pflanzender Bewuchs ist zu schonen und dauerhaft zu pflegen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Keller bis zu einer Höhe von 180,40 müNN als allseits dichte Wanne auszuführen (Hochwasserschutz). Fenster und Außenzugänge sind nur zulässig, wenn die Wasserdichtigkeit im Hochwasserfall gewährleistet ist.

Die Dachflächen sind (siehe Nutzungsschablone) als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° a. T. auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Weiterhin ist eine Dachbegrünung zulässig, die zur ökologischen Aufwertung der Bebauung empfohlen wird.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig.

Es wird empfohlen, Gebäudeaußenwände mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Stellplätze, Garage, Zufahrten etc.) als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m, jedoch nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind. Die Höhe von Einfriedungen regelt sich nach dem Hessischen Nachbarrecht.

Innerhalb des zeichnerisch dargestellten Überschwemmungsgebietes sind Zäune unzulässig.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten. Innerhalb der Sichtwinkel sind Stellplätze unzulässig.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist auf die Auftriebssicherheit der Zisternen auch für den Hochwasserfall zu achten.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.

C Hinweise

1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

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

2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen und Bahnanlagen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie keine stark rankenden und kriechenden Gewächse (z. B. Brombeere) verwendet werden. Der Pflanzabstand der Gehölze zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, damit die notwendigen Überprüfungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchgeführt werden können.

3. Überschwemmungsgebiet, Gewässerverlauf

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Bauherren haben zur Sicherung ihrer Gebäude gegen Hochwasserschäden geeignete Maßnahmen zu treffen. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde oder Behörden sind ausdrücklich ausgeschlossen. Entsprechende Haftungsausschlüsse sind grundbuchlich zu sichern.
Eingriffe in das Gewässerbett der Weschnitz sind unzulässig. Pflanzmaßnahmen sowie das Beseitigen von Bäumen ist nur ab der Böschungsoberkannte des Gewässers zulässig.

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

5. Immissionsvorsorge

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der benachbarten DB-Strecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Das Plangebiet liegt weiterhin an bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu klassifizierten Straßen mit entsprechender Verkehrsbelastung. Die Bauherren haben ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen in eigener Verantwortlichkeit vorzusehen. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen können weder gegenüber der Straßenbauverwaltung noch der Bahn oder der Gemeinde geltend gemacht werden.

6. Grundwasser, Bodenbeschaffenheit, Altlasten

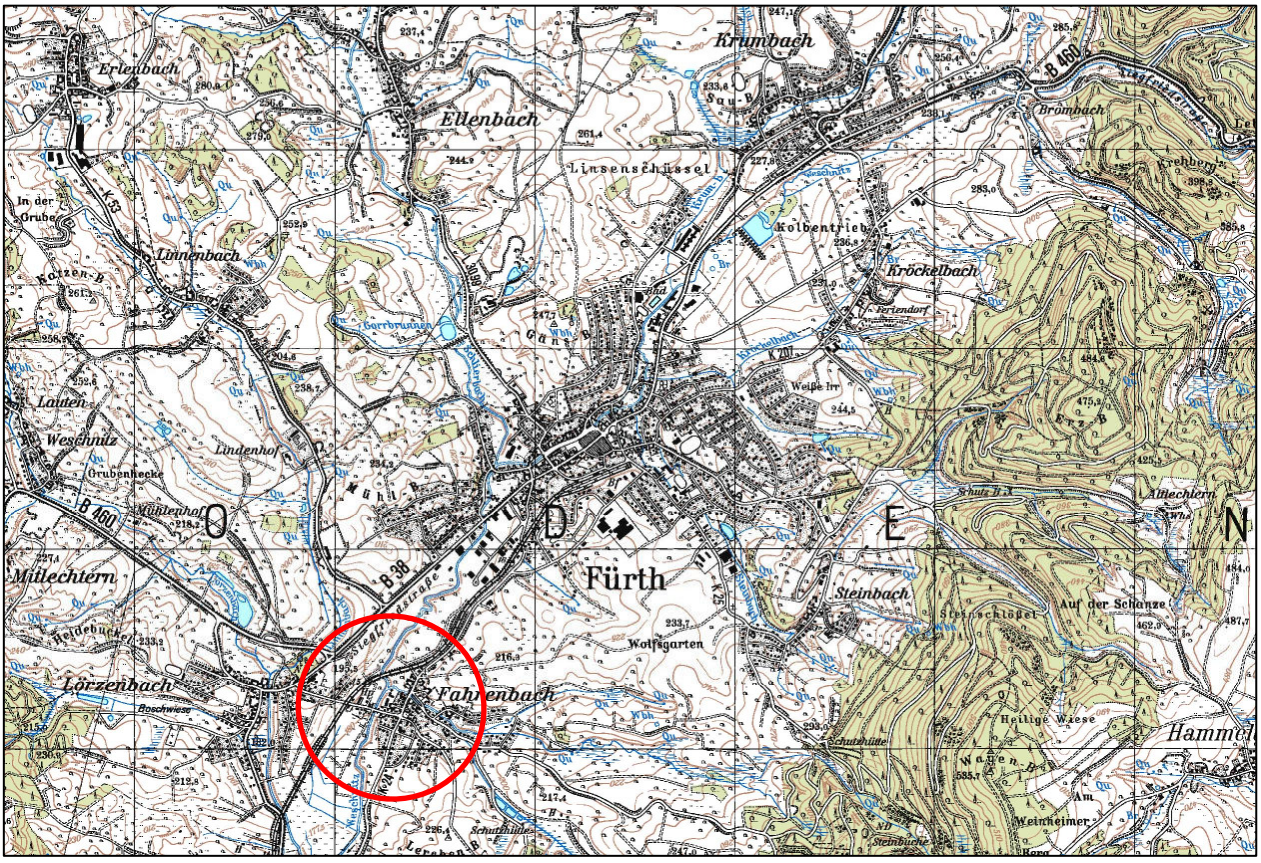
Im Planbereich ist von Oberflächennah anstehendem Grundwasser und schwankenden Grundwasserhöhen auszugehen. Eine diesbezügliche Fachuntersuchung wurde von der Gemeinde nicht vorgenommen. Gleiches gilt für die Bodenbeschaffenheit bzw. dessen Tragfähigkeit. Eine örtliche Untersuchung vor Baubeginn wird empfohlen.

Weder bei der Gemeinde noch bei der zuständigen Behörde liegen Informationen oder Hinweise zu Bodenverunreinigungen (Altlasten) im Planbereich vor. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

Ordnungsschlüssel: 006-31-07-2988-004-FA8-00

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan
„Westlicher Ortskernbereich Fahrenbach“



Begründung

Juni 2006

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Landschaftsplan bearbeitet durch:

Anette Ludwig Landschaftsplanung
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Grundlagen 3
I.1.1 Anlass der Planung 3
I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3
I.1.3 Planungsvorgaben 4
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 4
I.1.5 Erschließungsanlagen 4
I.1.6 Immissionsschutz 5
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten 5
I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen 6
I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 6
I.2.4 Festsetzungen in Zusammenhang mit dem Überschwemmungsgebiet, sonstige wasserrechtliche Festsetzungen 7
I.2.5 sonstige Festsetzungen 8
I.3 Ver- und Entsorgung 9
I.4 Verkehrserzeugung 9
I.5 Bodenordnende Maßnahmen 11
I.6 Kosten der Planung und der Planrealisierung 11
I.7 Planverfahren 11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth hatte im Frühjahr 1999 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des westlichen Ortskerns des Ortsteils Fahrenbach gefasst. Zugleich wurden Flächen des Ortsteils Lörzenbach nördlich der Wendelinusstraße in den Planbereich einbezogen. Mit der Planung sollten folgende Ziele verfolgt werden:

a) Maßvolle Entwicklung und Neuordnung der Hofstelle Fahrenbacher Straße 119 einschl. Arrondierung der bereits etablierten Bebauung

b) Strukturverbesserung entlang der Fahrenbacher Straße (alter Ortskern) und nördlich der Wendelinusstraße im Bereich der Gemarkung Fahrenbach und Lörzenbach

c) Verbesserung des Hochwasser- und Landschaftsschutzes in der Weschnitzaue

d) Abrundung des Ortsrandes von Lörzenbach östlich des Bahnkörpers zur Weschnitzaue.

Einige der damals festgelegten Planinhalte sollen zwischenzeitlich nicht mehr weiterverfolgt werden. Nachdem einige betroffene Anlieger die Überplanung Ihrer Grundstücke abgelehnt hatten bleibt nur das Grundstück Fahrenbacher Straße 117 und 119 Gegenstand der Planung. Die weitergehende Bebauung am Rande der Weschnitzaue, nördlich der Wendelinusstraße ist nicht mehr Teil der Planung.

Der Eigentümer des Grundstücks Fahrenbacher Straße 119 beabsichtigt, sein landwirtschaftliches Anwesen aus der Ortslage herauszuverlegen und in eine weniger immissionsempfindliche Außenbereichslage umzusiedeln. Die hierdurch freiwerdenden Flächen sollen einer Verwertung durch Umnutzung zugeführt werden. Eine hierfür erforderliche Neuordnung des Bauplanungsrechtes für die Flächen ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Da sich der Planungsumfang erheblich reduziert hat, kann der Umfang der Festsetzungen auf die einer Regelung bedürfenden Inhalte reduziert werden. Die Planung wird als „einfacher“ Bebauungsplan fortgesetzt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/4, 21/1, 299/1 (tw) sowie die Flächen in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 36/3 und 36/4.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,15 ha incl. der Ausgleichsflächen westlich der Weschnitz.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überplanten Bereich als „Mischbaufläche - M“ dar. Die Folgenutzung für den aussiedelnden Betrieb entspricht der Vorgabe des Regionalplanes zur Umnutzung von brach gefallenen Siedlungsbereichen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des LSG.

Die Bauflächen liegen teilweise innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach dem Hessischen Wassergesetz sind bauliche Anlagen dort nur unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig. Diese Voraussetzungen liegen für das Plangebiet vor. Entsprechend positive Stellungnahmen des RP Darmstadt und der Wasserbehörde des Kreises Bergstraße liegen der Gemeinde vor. Der durch Bebauung verloren gehende Retentionsraum der Weschnitz ist funktionsgerecht auszugleichen. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen festgesetzt.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich somit keine Belange, die gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes stehen.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet (bebaubarer Teil) liegt im Kernbereich des Ortsteils zwischen der Fahrenbacher Straße und der Weschnitz, nördlich der Wendelinusstraße und ist mit Ausnahme des Bereiches westlich der Weschnitz von Bebauung umschlossen bzw. Teil der Bebauung. Das Plangebiet und dessen Umgebung werden durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. deren Folgenutzungen geprägt.

Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig oder weisen bei größeren Nebengebäuden (Scheunen) entsprechende Höhen auf. Die Dächer sind meist als steile Satteldächer mit Neigungen über 45° hergestellt. Im Bereich des Anwesens Fahrenbacher Straße 119 sind das alte Wohnhaus sowie ein zur Straße orientierter Vorplatz als ortsbildprägend festzustellen und sollten einschließlich zweier Bestandsbäume erhalten werden.

Die westlich der Weschnitz gelegenen Teilflächen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der größere Teilbereich ist überwiegend als Bewegungsfläche für Pferde genutzt, die kleinere Fläche dient als Weide und zur Heugewinnung. Die Flächen sind Teil der die Weschnitz begleitenden Talaue, die sich von der südlichen Ortslage der Kerngemeinde bis in die Ortslage von Rimbach zieht.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet wird über die Fahrenbacher Straße verkehrstechnisch erschlossen. Das Gebiet selbst wird künftig im Inneren durch eine mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Fläche erschlossen. Innerhalb dieser Fläche können auch alle Ver- und Entsorgungsmedien verlegt werden.

Die ÖPNV-Erschließung ist mit dem in sehr geringer Entfernung befindlichen Haltepunkt der Weschnitztalbahn sowie den im Bereich der Bundesstraße B 38 im Nachbarortsteil Lörzenbach verlaufenden Buslinien als für den ländlichen Raum optimal anzusehen. Beide ÖPNV-Systeme, Bus und Bahn, sind über die Wendelinusstraße zu Fuß zu erreichen.

Unmittelbar östlich der Weschnitz verläuft ein Abwassersammler (DN 600) durch die zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Der Sammler ist derzeit durch Nebengebäude überbaut. Aufgrund der künftigen Bebauung ist eine Kanalverlegung zu Lasten des Grundstückseigentümers erforderlich. Die Grundstücksentwässerung ist an diesen Kanal anzuschließen. Ein weiterer Abwasserhauptsammler (DN 1200) verläuft durch die Ausgleichsflächen westlich der Weschnitz.

Alle Erschließungsaufwendungen im Plangebiet gehen als private Anlagen vollständig zu Lasten des Grundstückseigentümers.

I.1.6 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes wurde bereits eine Bauvoranfrage zu einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Betrieb Fahrenbacher Straße 121 durch den Kreis Bergstraße genehmigt. In der damaligen Genehmigung wurde durch ein Immissionsgutachten der Nachweis der Verträglichkeit dieser Nutzungen erbracht. Der Bebauungsplan vergrößert den Abstand zwischen der damals geplanten Wohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Anwesen, so dass kein Erfordernis für ein neuerliches Fachgutachten besteht.

Neben den Immissionen infolge der benachbarten Landwirtschaft sind Schallimmissionen infolge der benachbarten Verkehrsanlagen zu erwarten. Die klassifizierten Straßen „Fahrenbacher Straße“ und „Wendelinusstraße“ werden durch bestehende Bebauung weitgehend abgeschirmt. Die Verkehrsstärke ist gerade im Bereich der Wendelinusstraße ohnehin vergleichsweise gering, so dass keine passiven Schutzmaßnahmen festzusetzen sind. Auf die mögliche Immissionsbelastung wird im Bebauungsplan dennoch hingewiesen.

Auch die Bahn als Verkehrsanlage führt zu Immissionen. Da die Bahn eine Entfernung zum nächstgelegenen Baufenster von ca. 100 m aufweist und zudem im Vergleich zu anderen Bahnstrecken der Region sehr schwach belastet ist, werden auch diesbezüglich keine Schutzmaßnahmen festgesetzt. Auf die Bahn wird im Textteil des Bebauungsplanes ebenfalls deutlich hingewiesen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

Der bebaubare Teil des Plangebietes liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage Fahrenbachs und ist als Gemischte Baufläche „M“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bestehenden Gebäude- und Grundstücksnutzungen stellen sich überwiegend als Mischung von Landwirtschaft und Wohnen durchsetzt von einzelnen kleineren Gewerbebetrieben dar. Der flächenmäßige Nutzungsschwerpunkt ist in der Landwirtschaft zu sehen, was sich durch die Aussiedlung des überplanten Pferdehofes aber ändern wird. Es besteht hier kein Regelungsbedarf über die grundsätzliche Aussage des Flächennutzungsplanes hinaus. Alle in einem Dorfgebiet oder Mischgebiet zulässigen Nutzungen können im Planbereich zugelassen werden und fügen sich in die gewachsene Struktur des Ortskerns ein. Im Rahmen des „einfachen“ Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung daher nicht festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist hingegen regelungsbedürftig. Aufgrund der großflächigen Scheunen und Reithallen bestehen Gebäudekubaturen, die sich nicht auf eine sonstige Nutzung außerhalb der Landwirtschaft übertragen lassen. Es wird daher zur Harmonisierung der baulichen Entwicklung ein Wert von 160 m² als maximal zulässige Grundfläche von Einzelgebäuden bzw. 80 m² für Doppelhaushälften bestimmt, der sich an den vorhandenen Hauptgebäuden mit Wohnnutzung orientiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt. Die zulässige Geschossfläche je Gebäude ergibt sich aus Grundfläche und Geschossigkeit zu maximal 320 m² bei Einzelhäusern bzw. 160m² bei Doppelhaushälften.

Um zu verhindern, dass Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf entstehen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude begrenzt. Hierbei zählen die neben Einzelhäusern zulässigen Doppelhäuser als ein Gebäude. Je Doppelhaushälfte ist demnach nur eine Wohneinheit zulässig.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, innerhalb derer eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt. Reihenhäuser sind somit ausgeschlossen. Sie wären innerhalb des Plangebietes auch keine der dörflichen Umgebung angepasste Bauform.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes orientieren. Als eindeutiger Bezugspunkt wird die Höhe der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Erschließungsfläche gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte definiert. Auch die Höhe der Erschließungsfläche ist bestimmt und wird an insgesamt vier Stellen durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt. Von der im Plan festgesetzten Höhe kann nach unten abgewichen werden, da dies unschädlich für eine mögliche Hochwassersituation ist. Überschreitungen der festgesetzten Höhen sind als Abweichung nur zulässig, wenn dies straßenbautechnisch erforderlich ist und eine Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde erteilt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist so bestimmt, dass Gebäude hoch genug errichtet werden können, um ein Hochwasserereignis schadlos zu überstehen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen liegen mit 6,50 m bzw. 12,00 m im Bereich der bestehenden Gebäude.

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

Im Plangebiet befindlicher Bewuchs soll soweit wie möglich erhalten werden. Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, können die Sträucher und Bäume gerodet werden.

Als besonders schützenswert, weil ortsbildprägend werden die beiden im Zufahrtbereich des Anwesens Fahrenbacher Straße 119 vorhandenen Ahornbäume zum Erhalt festgesetzt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.

Pkw-Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine) befestigt werden.

Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern oder in die Weschnitz abzuleiten. Die künftige Bebauung weist in Summe keine größere Dachfläche auf als der heutige Gebäudebestand, so dass die Bebauung im Hinblick auf die anfallenden Niederschlagswassermengen neutral ist.

Die beiden Teilbereiche westlich der Weschnitz sind aus der derzeitigen intensiven Nutzung herauszunehmen und künftig extensiv zu bewirtschaften. Auf den Flächen vorhandener Bewuchs ist zu erhalten. Die Flächen werden im Übrigen zum Ausgleich des im Bereich der Bebauung entfallenden Retentionsvolumens in erforderlichem Umfang abgegraben und als kräuterreiche Wiese angesät.

I.2.4 Festsetzungen in Zusammenhang mit dem Überschwemmungsgebiet, sonstige wasserrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der Vorentwurfsplanung waren im Überschwemmungsgebiet erhebliche Auffüllungen bis zu 1,60 m über heutigem Geländeniveau festgesetzt. Als Ersatz sollten große Flächen westlich der Weschnitz von der Wendelinusstraße bis zur Bahn abgegraben werden um dort den Retentionsraum zu vergrößern. Innerhalb der abzugrabenden Flächen befindet sich eine Pegelmessstelle zur statistischen Auswertung der Weschnitzabflüsse sowie zur frühzeitigen Hochwasserwarnung. Die Aufzeichnungen dieses Pegels würden durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert. Von Seiten des RP Darmstadt wurde einer Abgrabung im Bereich des Pegels daher auch nicht zugestimmt.

Die Entwurfsplanung bestimmte auf Basis des in den Gutachten von Brandt-Gerdes-Sitzmann[12] dargestellten Hochwasserstandes bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ_{100}) von bis zu 180,14 müNN eine Mindesthöhe für das Erdgeschoss von Gebäuden von 180,40 müNN. Die Höhe der Erschließungsfläche wird im Überschwemmungsbereich auf den entsprechenden Wert begrenzt. Es ist festgesetzt, dass Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Erschließungsfläche sowie zwischen diesen beiden Flächen, jedoch nur bis maximal zur Höhe der Erschließungsfläche zulässig sind. Alle übrigen Grundstücksbereiche dürfen im Überschwemmungsgebiet nicht aufgefüllt werden. Sie werden im Gegenteil infolge der Entfernung von vorhandenen Flächenbefestigungen um ca. 10 cm bis 20 cm eingetieft. Im Hochwasserfall können diese Gartenflächen dann überströmt werden.

Um Abflusshindernisse möglichst auszuschließen, wird bestimmt, dass Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes unzulässig sind. Im Überschwemmungsgebiet werden Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Geschlossene Garagen werden nur in bestimmten Bereichen und innerhalb des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich nur mit seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,00 m zugelassen. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine geschlossenen Gebäudezeilen entstehen können und ausreichender Durchflussraum für Hochwasserereignisse verbleibt.

Das durch die Gebäude und die zulässigen, im Umfang gegenüber dem Vorentwurf aber deutlich reduzierten Auffüllungen entfallende Retentionsvolumen wird innerhalb der westlich der Weschnitz festgesetzten Flächen ausgeglichen. In der auf Basis der Entwurfsplanung überarbeiteten Berechnung von Brandt-Gerdes-Sitzmann vom Dezember 2005 wird eine Abgrabung im Verhältnis von ca. 2,3:1 als erforderlich ermittelt. Die Untersuchung wurde den Wasserbehörden bei RP Darmstadt und Kreis Bergstraße zur Stellungnahme übergeben. Beide Behörden bestätigen daraufhin die grundsätzliche Bebaubarkeit des Planbereiches unter der Voraussetzung der Realisierung der Ersatzmaßnahmen.

---

[1] Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Bebauungsplan Fürth-Fahrenbach, Nachweis des Ersatzretentionsraumes“ Projekt Nr. 1588, Darmstadt, April 2000

[2] BGS Wasser (Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH): „Bebauungsplan Fürth-Fahrenbach, Nachweis des Ersatzretentionsraumes“ Projekt Nr. 2349, Darmstadt, Dezember 2005

Zusätzlich zu den bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes noch wasserrechtliche Befreiungen von den Bauverboten nach § 15 Hessisches Wassergesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

Durch den geplanten Abriss aller derzeit im Überschwemmungsgebiet befindlichen baulichen Anlagen kommt es in Teilbereichen, insbesondere im Bereich der unmittelbar an der Weschnitz befindlichen Halle zu einer Verbesserung des Hochwasserabflusses.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Festsetzung der Mindesthöhe für das Erdgeschoss sowie die zwingende wasserdichte Ausführung eines eventuellen Kellergeschosses vor Hochwasserschäden geschützt. Dennoch wird es im Hochwasserfall ggf. zu Schäden vor allem im Bereich der Gärten kommen. Die textlichen Festsetzungen sind um einen Hinweis ergänzt, der die Lage im Überschwemmungsbereich festlegt und klarstellt, dass Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde oder Behörden ausgeschlossen sind. Der entsprechende Hinweis bzw. der Haftungsausschluss sollte auch für die Rechtsnachfolger (Käufer von Grundstücken) gelten. Eine entsprechende vertragliche Verpflichtung ist mit dem heutigen Eigentümer im Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses wird das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser festgesetzt. Auch wegen der möglichen Hochwassergefahr werden Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude sowie unterirdisch zugelassen. Auf die erforderliche Auftriebssicherheit wird hingewiesen. Das nicht genutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke dezentral zu versickern. Im Übrigen soll eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen, um die zusätzliche Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage auf den Schmutzwasseranfall zu begrenzen. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser ist in die Weschnitz einzuleiten, wobei diese Maßnahmen erlaubnispflichtig sind.

I.2.5 sonstige Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 35° und 50° festgesetzt. Die hiernach möglichen steilen Dächer entsprechen den im Ortskern Fahrenbach vorherrschenden Dachneigungen. Für Garagen und Carports werden auch Flachdächer zugelassen. Zur ökologischen Aufwertung der Bebauung werden begrünte Dächer sowie eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes bei nicht begrünten Dächern aus roten bis braunen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden glasierte und andersfarbige Dachmaterialien ausgeschlossen.

Die vorgeschlagenen und im zeichnerischen Teil skizzierten Grundstücksgrenzen besitzen lediglich informativen Charakter und sind für die spätere Umsetzung und den Zuschnitt der Grundstücke nicht bindend.

Für das gesamte Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind in den Bauanträgen auf den Grundstücken nachzuweisen. Da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen bieten, kann auf einen Nachweis bzw. die Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen im Bebauungsplan verzichtet werden. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist als nicht ortsbildtypisch ausgeschlossen. Im Zuge der Herstellung der privaten Erschließungsflächen können die erforderlichen Leitungen kostengünstig unterirdisch verlegt werden.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Fahrenbacher Straße sowie den östlich der Weschnitz vorhandenen Abwassersammler gegeben.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsfläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Baugrundstücke und, soweit erforderlich, der Versorgungsunternehmen zu belasten ist. Eine öffentliche Erschließung im Gebiet ist nicht erforderlich. Durch einen städtebaulichen Vertrag wird die Erschließungsverpflichtung durch den heutigen Grundstückseigentümer klargestellt.

Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Nicht versickerbares Niederschlagswasser soll in die Weschnitz eingeleitet werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind erlaubnispflichtig.

Der vorhandene Abwassersammler ist aus dem bebaubaren Bereich herauszulegen. Im Plan ist eine geeignete Ersatztrasse als mit entsprechendem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen kommunalen Wasserversorgungsnetzes. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Die nicht verwendeten Niederschlagwassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern und die Kanalbelastung zu reduzieren und die Vorfluter zu entlasten.

Die nach den Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 geforderte Löschwassermenge ist zu gewährleisten.

Aus städtebaulichen Gründen wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist nicht ortsbildtypisch.

I.4 Verkehrserzeugung

Durch die neue Bebauung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass auch die bisherige Nutzung als Pferdehof mit Pensionstierhaltung ein nicht unwesentliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Die künftige Verkehrsbelastung wird für eine Allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet abgeschätzt. Sofern im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen andere Nutzungen realisiert werden, können diese zu abweichenden Verkehrsmengen führen. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass wesentliche Teile des Gebietes andere Nutzungen als die Wohnnutzung erfahren.

Die Verkehrserzeugung wird nach dem Verfahren von Bosserhoff[3] ermittelt

[3] Bosserhoff in Schriftenreihe *Heft 42 -2000, Teil 2* „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV)

1) Abschätzung von Einwohnerzahl und Pkw- Aufkommen

Die Prognose der Verkehrserzeugung basiert auf der Annahme, dass die Häuser mit 2,3 Personen/Wohneinheit bewohnt sind und 1,5 Wohneinheiten/Haus im Durchschnitt realisiert werden. Es sind einschließlich der vorhandenen Bebauung künftig ca. 24 Wohneinheiten mit in Summe ca. 55 Personen zu erwarten.

2) Wegehäufigkeit

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf alle Einwohner (inkl. Kinder und immobile Personen). Wege sind hierbei definiert als Wege außer Haus also einschließlich der Fußwege, Freizeitradverkehr etc.

Es kann nach Tab. 3.1.-18 für ein neueres Wohngebiet im ländlichen Raum je Person ein Mittelwert von 3,5 Wegen/Werktag angesetzt werden

3) Verkehrserzeugung im MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die Benutzung motorisierter Fahrzeuge ist von mehreren Faktoren abhängig. Entscheidend sind u.a. das ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sowie das Schul- Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in der näheren Umgebung.

Für das Plangebiet wird der Pkw- Anteil mit ca. 70 % der Pkw- Besetzungsgrad mit 1,2 Personen/Pkw im Durchschnitt angenommen (Teil 2, Tab. 3.1-20).

4) Verkehrserzeugung im Güterverkehr

Der Güterverkehr im Wohngebiet entsteht in erster Linie durch den Versorgungs,- Entsorgungs- und Lieferverkehr (z.B. Müllabfuhr).

Für den LkW-Verkehr werden nach Tab. 3.1-21 0,05 Lkw- Fahrten/Einwohner angesetzt.

5) Kfz- Fahrten pro Werktag

Pkw-Fahrten = $\sum$ (Zahl der Einwohner x spez. Wegehäufigkeit x MIV-Anteil / spez. Pkw Besetzungsgrad)

Lkw-Fahrten = $\sum$ (Zahl der Nutzer x spezifische Lkw-Fahrtenhäufigkeit)

(Kap. 2.2.2)

Pkw-Fahrten = $\sum$ (55 x 3,5 x 0,70 / 1,2) = 112 Fahrten/Tag

Lkw-Fahrten = $\sum$ (55 x 0,05) = 3 Fahrten

Das tägliche Verkehrsaufkommen wird eine Größenordnung von ca. 115 Fahrten pro Tag erreichen. Da es sich um eine Sackgasse handelt, werden somit über den Tag verteilt rund 60 Fahrzeuge das Gebiet verlassen und die gleiche Anzahl in das Gebiet hineinfahren. In der Hauptbelastungszeit werden üblicherweise 10 % der Verkehrsmenge, d.h. 6 ein- und ausfahrende Fahrzeuge in der Spitzenstunde angesetzt. Tatsächlich wird die Anzahl im besonderen Fall sicher wegen der geringen Gebietsgröße und der zu erwartenden Bündelung im Berufs- und Ausbildungsverkehr etwas höher liegen. Von Verkehrsstärken von je ca. 10 Ein- und Ausfahrenden Fahrzeugen je Spitzenstunde kann ausgegangen werden. Diese „maximale“ Belastung tritt üblicherweise zwischen 7:00 Uhr und 8:00 Uhr sowie um ca. 17:00 Uhr auf.

Im Vergleich zu der bisher durch den Reitbetrieb erzeugten Verkehrsmenge liegt eine Steigerung vor. Derzeit liegt die Verkehrserzeugung außerhalb der Heuernte bei ca. 30 Fahrten pro Tag.

I.5 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eine Grundstücksneuordnung kann auf Veranlassung und zu Lasten des Grundstückseigentümers durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

I.6 Kosten der Planung und der Planrealisierung

Die Planungskosten werden von privater Seite getragen. Das gleiche gilt für die Kosten der späteren Erschließung, der ggf. erforderlichen Verlegung des Abwassersammlers, der Schaffung von Ersatzretentionsmaßnahmen sowie alle weiteren durch die Planung ausgelösten Kosten. Die Gemeinde übernimmt keine Kosten in Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Eine entsprechende Regelung erfolgt in vertraglicher Form zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer.

I.7 Planverfahren

Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 2000 begonnen, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine maßvolle Entwicklung und Ordnung im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens Fahrenbacher Straße 119 sowie Strukturverbesserungen im Ortskern Fahrenbach zu schaffen. Weiterhin sollten im Bereich zwischen Fahrenbach und Lörzenbach neue Bauflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten und Feuerwehr) entstehen und der Hochwasserschutz verbessert werden. Zur förmlichen Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens ist in der Gemeindevertretungssitzung am 09.02.1999 der erforderliche Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

Der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.09.2000 auf Basis der Vorentwurfsplanung gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung und frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 12.10.2000 und 13.10.2000 ortsüblich bekannt gegeben. Hierauf hatten die Bürger innerhalb einer Frist von einem Monat die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2000 um Stellungnahme gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 17.11.2000 eingeräumt.

Die Ergebnisse der Beteiligung zum Vorentwurf wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt und am 11.07.2005 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen. Parallel zur Trägerbeteiligung wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats durchgeführt.

Im Rahmen dieser Bürger- und Behördenbeteiligung zeigte sich die Thematik des Hochwasserschutzes als das zentrale Konfliktpotential der geplanten Bebauung. Es wurde daher ein Nachweis des erforderlichen Ersatzretentionsvolumens auf Basis der Entwurfsplanung durch das Fachbüro BGS Wasser erstellt und den beiden für den Hochwasserschutz zuständigen Behörden RP Darmstadt und Kreis Bergstraße zur Konkretisierung ihrer Stellungnahmen zugesandt. Unter der Voraussetzung des Retentionsausgleichs stimmen beide Fachbehörden der geplanten Bebauung zu.

Die zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.2006 behandelt und ein Abwägungsbeschluss hierzu gefasst. Die wesentlichen Anregungen und die hierzu getroffene Abwägungsentscheidung werden nachfolgend dargestellt. Eine ausführliche Darlegung der Abwägungsentscheidung wurde als schriftliche Antwort allen Bürgern und Behörden zugestellt, die Anregungen zur Planung vorgebracht hatten.

Hochwasserschutz:

Von Bürgerseite wurde aufgrund der Erfahrungen mit den beiden Hochwasserereignissen im Jahr 1995 vehement der uneingeschränkte Hochwasserschutz eingefordert. Auch von Seiten der zuständigen Behörden wurden entsprechende Anregungen vorgetragen. Aufgrund der fachtechnischen Untersuchung des Büros BGS Wasser vom Dezember 2005 wurde von der im Bebauungsplanverfahren für die Belange des Hochwasserschutzes zuständigen Oberen Wasserbehörde beim RP Darmstadt ebenso wie von der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße die Zustimmung zur Planung erklärt. Voraussetzung für eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet ist nach der im Mai 2005 verschärften gesetzlichen Anforderung die funktionsgerechte Herstellung von Ersatzretentionsraum, der durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde als Vorleistung für eine Bebauung abgesichert wurde. Eine Bebauung ist erst nach Herstellung der entsprechenden Ersatzmaßnahmen zulässig. Durch diese Maßnahmen ist sichergestellt, dass eine erneute Bebauung des Plangebietes nicht zu Lasten des Hochwasserschutzes und vor allem nicht zu Lasten der Nachbarbebauung geht. Die Gemeinde wird unabhängig von diesem Bebauungsplan weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ergreifen. Die Berechnungen des Büros BGS Wasser sowie die diesbezüglichen Stellungnahmen der Fachbehörden können in der Verfahrensakte der Gemeinde eingesehen werden. Im Bebauungsplan erfolgte eine Konkretisierung der Festsetzungen dahingehend, dass Überschreitungen der Baugrenzen, auch in geringem Umfang, innerhalb des Überschwemmungsgebietes unzulässig sind. Weiterhin wurde bestimmt, dass geschlossenen Garagen ebenso wie die Hauptgebäude nur mit Grenzabstand errichtet werden dürfen, so dass keine wasserundurchlässigen Gebäudezeilen entstehen können.

Immissionsschutzrecht:

Auf das mögliche Konfliktpotential zwischen neuer Wohnnutzung und bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wurde hingewiesen. Hierzu lag bereits seit einer Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers im Plangebiet ein entsprechendes Gutachten vor, das den Nachweis führte, dass es künftig nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen kommen wird. Auf dieses Gutachten wurde entsprechend verwiesen. Es steht in der Verfahrensakte der Gemeinde zum Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht zur Verfügung.

Verkehrsaufkommen:

Von Bürgerseite wurden Konflikte infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erwartet. Hier konnten den Bedenken mit einem Hinweis auf die in der Begründung enthaltene Abschätzung des Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung des bisherigen Verkehrsaufkommens gerade auch mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie die uneingeschränkt positive Stellungnahme des zuständigen Amtes für Straßen- und Verkehrswesen begegnet werden.

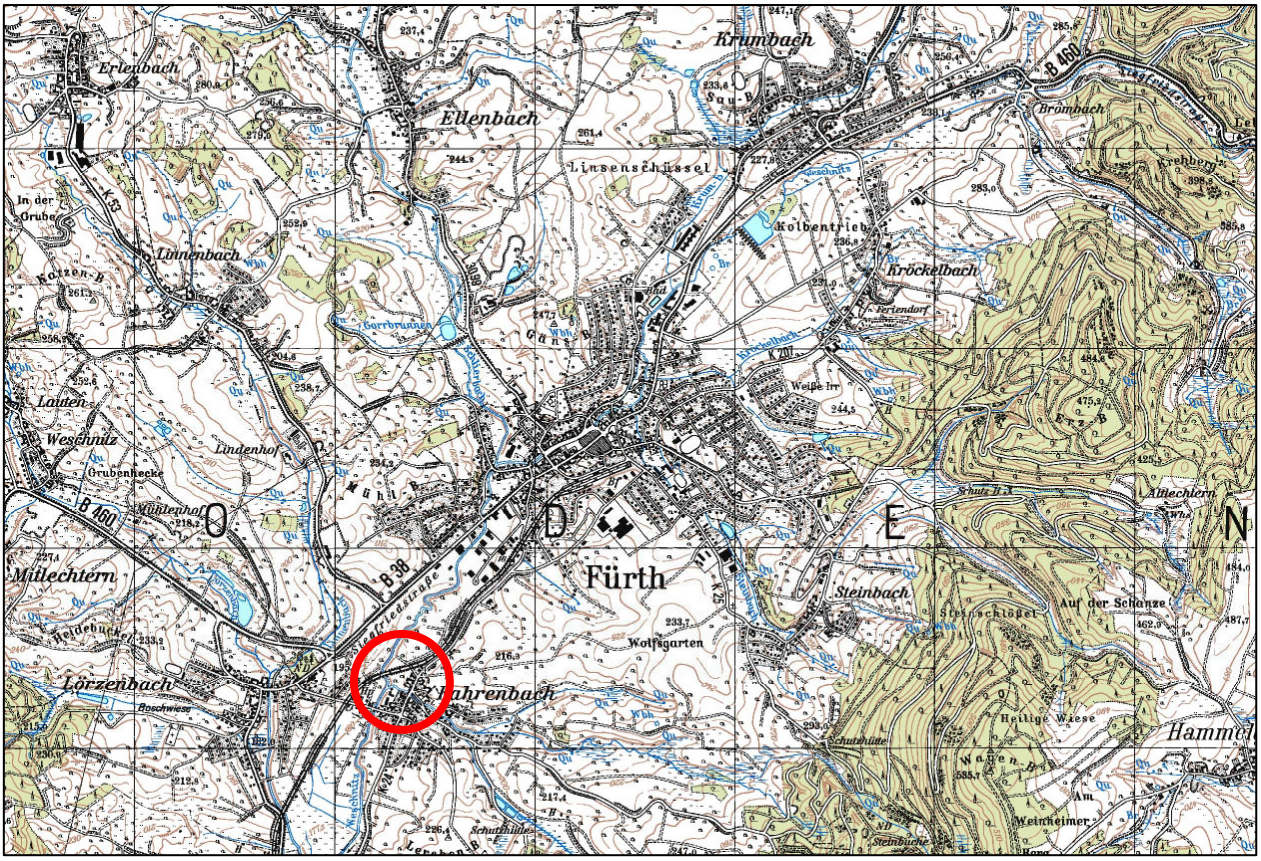
Zusätzliche Wohneinheiten:

Von Bürgerseite wurde befürchtet, dass die Einwohnerzunahme infolge der Neubebauung des Geltungsbereichs für den kleinen Ortsteil Fahrenbach nicht verkraftbar ist. Hierzu wurde zur Berücksichtigung der Anregungen die zulässige Zahl der Wohneinheiten dahingehend konkretisiert, dass in Doppelhaushälften nur je eine Wohneinheit zulässig ist. Da Neubaugebiete vor allem durch Familien in Anspruch genommen werden, wird von Gemeindeseite in der Bebauung des Plangebietes eine Chance gesehen, den für den Odenwald mittel- bis langfristig prognostizierten Einwohnerrückgang aufzuhalten und einen Beitrag gegen die schleichende Überalterung der Gemeinde zu leisten.

Die sich aus der Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung ergebende Planfassung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.2006 als Satzung beschlossen und am 12.08.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist seither rechtskräftig.

Gemeinde Fürth
Ortsteil Fahrenbach

Landschaftsplan zum Bebauungsplan ‚Westlicher Ortskernbereich Fahrenbach‘



Begründung

Juni 2006

bearbeitet von: **Anette Ludwig,**
Dipl. Ing. Landespflege
Birkenstraße 24,
64579 Gernsheim

Henry Riechmann-Kastl
Dipl.-Biologe

Rainer Hennings, Lorsch

1. EINLEITUNG ... 3

1.1 ANLASS DER PLANUNG ... 3
1.2 LAGE ... 3
1.3 FLÄCHENNUTZUNGEN ... 4
1.4 PLANERISCHE VORGABEN ... 4

2. BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG ... 4

2.1 ABIOTISCHE GRUNDLAGEN UND DARAUF BERUHENDE LANDSCHAFTSPOTENTIALE ... 4
2.1.1 Naturräumliche Gliederung ... *4*
2.1.2 Geologie und Boden ... *4*
2.1.3 Fließgewässer ... *5*
2.1.4 Grundwasser ... *6*
2.1.5 Klima ... *7*
2.2 LANDSCHAFTSBILD ... 7
2.3 ARTEN UND BIOTOPE ... 7
2.3.1 Biotoptypen, Beschreibung der einzelnen Flächen ... *7*
2.3.2 Biotoptypen, Bewertung ... *10*
2.3.3 Fauna, Bestand ... *10*
2.3.4 Fauna, Bewertung ... *12*
2.4 FLÄCHENSCHUTZ ... 14
2.5 ZUSAMMENFASSENDE BESTANDSBEWERTUNG ... 15

3. PLANUNG ... 16

3.1 GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS ... 16
3.2 BILANZ DES EINGRIFFES UND AUSGLEICHES ... 17
3.2.1 Eingriff ... *17*
3.2.2 Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe ... *17*
Boden ... *17*

BEURTEILUNG ... 21

BEURTEILUNG ... 22

3.2.3 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Minimierung / zum Ausgleich der Eingriffe ... *22*
3.2.4 Eingriffs- Ausgleichs - Bilanz ... *24*

4. ZUSAMMENFASSUNG ... 25

5. QUELLENVERZEICHNIS ... 26

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeine Fürth hatte im Frühjahr 1999 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des westlichen Ortskerns des Ortsteils Fahrenbach gefasst. Zugleich wurden Flächen des Ortsteils Lörzenbach nördlich der Wendelinusstraße in den Planbereich einbezogen.

Nachdem einige betroffene Anlieger die Überplanung Ihrer Grundstücke abgelehnt hatten, bleiben nunmehr nur noch das Grundstück Fahrenbacher Straße 117 und 119 Gegenstand der Planung. Die weitergehende Bebauung am Rande der Weschnitzaue, nördlich der Wendelinusstraße, ist nicht mehr Teil der Planung.

Der Eigentümer des Grundstücks Fahrenbacher Straße 117 und 119 beabsichtigt, sein landwirtschaftliches Anwesen aus der Ortslage herauszunehmen und in eine weniger immissionsempfindliche Außenbereichslage umzusiedeln. Die hierdurch freiwerdenden Flächen sollen einer Verwertung durch Umnutzung zugeführt werden. Eine hierfür erforderliche Neuordnung des Bauplanungsrechtes für die Flächen ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Da sich der Planungsumfang erheblich reduziert hat, kann der Umfang der Festsetzungen auf die einer Regelung bedürfenden Inhalte reduziert werden. Die Planung wird als „einfacher" Bebauungsplan fortgesetzt.

Da sich der Geltungsbereich an einer aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Stelle befindet, ist eine landschaftsplanerische Bewertung des Gebietes zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines ökologisch orientierten Bebauungskonzeptes notwendig.

1.2 Lage

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Westen des Fürther Ortsteils Fahrenbach, z.T. im Auenbereich der Weschnitz.

Das Plangebiet (bebaubarer Teil) liegt im Kernbereich des Ortsteils zwischen der Fahrenbacher Straße und der Weschnitz, nördlich der Wendelinusstraße und ist mit Ausnahme des Bereiches westlich der Weschnitz von Bebauung umschlossen bzw. Teil der Bebauung. Das Plangebiet und dessen Umgebung werden durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. deren Folgenutzungen geprägt.

Im Westen der Weschnitz werden Flächen zum Ausgleich des Retentionsraums und als Ausgleichsfläche für den Arten- und Biotopschutz überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fahrenbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 12/4, 21/1, 299/1 (tw.) sowie die Flächen in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 36/3 und 36/4.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,15 ha incl. der Ausgleichsflächen westlich der Weschnitz.

1.3 Flächennutzungen

Der westliche Ortskernbereich Fahrenbachs wird bis zur Weschnitz durch eine dörfliche Bebauung genutzt, landwirtschaftliche Gebäude stehen in geringer Entfernung zum Ufer der Weschnitz, auch im Norden reicht die Bebauung bis fast unmittelbar an den Fahrenbach heran.

Die Ausgleichsflächen im Westen der Weschnitz werden im Süden der Bahnlinie als Reitplatz, nördlich der Bahnlinie als intensive Wiese/Weide genutzt.

1.4 Planerische Vorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche, Bestand" dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den überplanten Bereich als „Mischbaufläche - M" dar. Die Folgenutzung für den aussiedelnden Betrieb entspricht der Vorgabe des Regionalplanes zur Umnutzung von brach gefallenen Siedlungsbereichen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Teil des Plangebiets befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald" (LSG). Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb des LSG.

Die Bau- und Ausgleichsflächen liegen teilweise innerhalb eines rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

2. Bestandserhebung und Bewertung

2.1 Abiotische Grundlagen und darauf beruhende Landschaftspotentiale

2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, in der Untereinheit Weschnitztal (KLAUSING 1974). Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz begleitet wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor.

2.1.2 Geologie und Boden

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

Nach der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) findet man im Umfeld des Planungsraums folgende Bodenformengesellschaften: (41) Auengley[1] der größeren Fließgewässer in der Weschnitzaue, die übrigen Teilbereiche sind als ‚Siedlung' dargestellt. Die Bodenformengesellschaft ‚Auengley' ist im Naturraum im Auenbereichen typisch und häufig vertreten, sie ist aber durch Siedlungstätigkeit zurückgedrängt worden und von daher gefährdet.

[1] Zur Klasse der Auenböden zählt der *Auengley*, der durch einen hohen und wenig schwankenden Grundwasserspiegel gekennzeichnet ist.

2.1.3 Fließgewässer [2]

Im Norden des Plangebietes liegt der Zusammenfluß des Fahrenbaches (Gew. III. Ordn.) mit der Weschnitz (Gew. II.Ordn.). Weschnitz: Schnellfließender Mittelgebirgsbach der Äschenregion (Hypo-Rhitral) von etwa 4 m vorherrschender Breite. Im Plangebiet Gewässer II. Ordnung.

Fahrenbach: Kleinerer Mittelgebirgsbach der Oberen Forellenregion (Hypo-Rhitral), im Plangebiet von 1,5 -2 m vorherrschender Breite. Gewässer III. Ordnung.

Daneben finden sich auf einem Grundstück im NW zwei mit Halbschalen ausgelegte, im Untersuchungszeitpunkt trockene Gerinne, die wohl zumindest zeitweise Niederschlags- oder Hangwasser ableiten. Deren weiterer Verlauf ist unklar, vermutlich verrohrt; direkt unterhalb der Brücke Wendelinusstraße mündet von N her ein auch bei Trockenwetter in geringem Umfang Drän- oder Hangwasser schüttendes Rohr in die Weschnitz.

Biologische Gewässergüte (Wasserqualität)

Die Gewässergüte der Weschnitz liegt auch im weiteren Umfeld des Planungsgebietes schon seit der ersten Veröffentlichung der Hessischen Gewässergütekarte (GGK) im Jahre 1976 konstant bei GGKl. II („mäßig belastet").

Der Fahrenbach wies 1986 im Mündungsbereich (jetziges Planungsgebiet) noch Gütekl. II-III („kritisch belastet") auf. Ursache hierfür waren häusliche und landwirtschaftliche Abwässer aus der Ortslage Fahrenbach. Nach der Sanierung und Neuordnung der Abwasserbeseitigung im OT Fahrenbach weist nun auch der im Planungsgebiet gelegene Abschnitt Gütekl. I-II („gering belastet") auf. Im Fahrenbach oberhalb der Ortsverdolung war diese Gütestufe schon 1986 gegeben.

Gewässerstrukturen[3]

Weschnitz: Im engeren Planungsgebiet und in den anschließenden Strecken zeigt die Strukturgütekarte nur bei Substrat und Sohle und nur abschnittsweise noch einigermaßen naturnahe Verhältnisse (**S**trukturgüte**k**lasse 4, „gering naturnaher Zustand/deutlich beeinträchtigt"). Sonst überwiegen SGK 5 („bedingt naturferner Zustand/merklich geschädigt") und, beim Summenparameter ‚Ufer, Vorland, Schädliche Umfeldstrukturen' sogar durchgehend SGK 6 („naturferner Zustand/stark geschädigt") oder SGK 7 („naturfremder Zustand/übermäßig geschädigt"). In der Gesamtbewertung erreicht die Weschnitz im engeren Planungsgebiet nur SGK 6. In dem dargestellten Kartenausschnitt gibt es auch noch einige 100-Meter-Abschnitte mit SGK 5, aber auch einen (etwas unterhalb des Ortsrandes von Fahrenbach) mit SGK 7.

Fahrenbach: Im engeren Planungsgebiet in den Summenparametern Sohle/Substrat und Naturraumtypische Ausprägung/Uferverbau mit SGK 3 („bedingt naturnaher Zustand/mäßig beeinträchtigt") noch relativ naturnahe Verhältnisse. Besonders der Summenparameter für Ufer, Vorland, schädliche Umfeldstrukturen (nur SGK 6) drückt allerdings die Gesamtbewertung auf SGK 5 („bedingt naturferner Zustand/merklich geschädigt"). Im weiteren Verlauf des Fahrenbaches finden sich aber, vor allem außerhalb der Ortslage Fahrenbach, auch ausgesprochen naturnahe Verhältnisse (bis SGK 2 „naturnaher Zustand/gering beeinträchtigt").

[2] Ausführlicher siehe ‚Gewässerkundliche Stellungnahme...' von HENNINGS; R., Lorsch 1999 im Anhang

[3] Die für den Landschaftsplan Fürth angeschafften Vorab-Daten der Hessischen Gewässerstrukturgütekartierung wurden vom Bearbeiter auch für die vorliegende Stellungnahme ausgewertet

Im Uferumfeld beider Gewässer besteht eine kleinräumige Mischung von (noch) recht naturnahen Strukturen (Streuobst, Grünland) und sehr intensiver Nutzung wie Reitplätze, Bebauung (siehe Reithalle) bis in den 5-Meter-Bereich hinein, Uferaufschüttungen, Ufervertritt durch Überweidung mit Pferden, etc. Der Auenbereich ist, insbesondere auf dem Nordwestufer der Weschnitz, verschiedentlich von Aufschüttungen überlagert. Die Gehölzsäume der Weschnitz sind im Norden des Planungsgebietes beidseits relativ intakt, im Planbereich selbst sind sie lückig bis (v.a. rechtsufrig) fehlend. Im Planungsgebiet liegt der Pegel Fahrenbach mit seiner sohlgepflasterten Bezugsquerschnitt - Strecke. Entlang des Fahrenbachs erstreckt sich eine Pflanzung von großenteils überalterten Hybridpappeln.

HW-Schutz, Überflutungsbereiche

Wie anderswo auch hat es in den 90er Jahren im Weschnitztal eine ganze Reihe von Hochwasserereignissen mit, wie es scheint, zunehmender Schadwirkung gegeben. Die Gemeinde Fürth war besonders hart betroffen von zwei Hochwässern im Januar und Juli 1995, mit Überschwemmungsereignissen auch im Ortsteil Fahrenbach.

Auch die Überflutungsbereiche von Weschnitz und Fahrenbach sind im engeren wie weiteren Planungsgebiet zu guten Teilen verlorengegangen. Ursache dafür sind in erster Linie Aufschüttungen, so u.a. am rechten (NW-) Ufer der Weschnitz und am Fahrenbach in der Ortslage; weiterhin auch Verdolung und Laufkorrekturen (Fahrenbach, Ortslage) sowie Tiefenerosion (z.B. Fahrenbach-Mündungsstrecke).

Im engeren Plangebiet ist nur noch ein rudimentärer Retentionsraum vorhanden:

Eine auf niedrigem Geländeniveau befindliche Retentionsfläche (stark beweidete Grünlandfläche (Pferdekoppel) zwischen Bahnbrücke und Fahrenbach-Mündung am Ostufer der Weschnitz) liegt außerhalb des Planbereiches. Die übrige linksseitige Fläche bis zur Wendelinusstraße ist durch Verfüllung und Überbauung, vor allem durch die Reithalle im 5-Meter-Schonbereich, verlorengegangen. Im Hochwasserfall problematisch sind Behelfsübergänge über die Weschnitz und über den Fahrenbach im Bereich oberhalb der Reithalle und am Futtersilo.

Rechtsseitig ist infolge von Uferaufschüttung und Verfüllung in der Aue zwischen Bahnbrücke und Wendelinusstraße außer bei Extremereignissen mit Überflutungen nicht mehr zu rechnen.

2.1.4 Grundwasser

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

Das Grundwasser korrespondiert mit der Weschnitz.[4]

Die Thematische Bodenkarte ‚Nitratrückhaltevermögen' legt zur Beurteilung des Rückhaltevermögens (sehr gering bis sehr hoch) die nutzbare Feldkapazität und Mächtigkeit zu Grunde. Für die Beurteilung der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind aber auch hohe Grundwasserstände, wie sie bei den Bodengesellschaften der Auengleye vorzufinden sind, miteinzubeziehen.

[4] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden. Stellungnahme zum Vorentwurf vom 02.11.2000

Im Bereich dieser Böden, d.h. im Plangebiet, muss wegen des hohen Grundwasserstandes von einer sehr hohen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden, wenngleich die thematische Bodenkarte ein mittleres Nitratrückhaltevermögen für den Auenbereich der Weschnitz ausweist.

2.1.5 Klima

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 950 mm; das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur pro Jahr liegt bei ca. 8° C.

Geländeklima

Die Wiesen des Planungsbereichs sind kaltluftproduzierende Flächen und die Bachaue ist eine Leitbahn für abfließende Kalt- und Frischluft. Unterhalb des Untersuchungsgebietes liegt u.a. die Ortslage von Rimbach, die den Abfluß behindert.

2.2 Landschaftsbild

Die Weschnitzaue bildet eine Zäsur zwischen den Ortlagen von Fahrenbach und Lörzenbach, die jedoch von der Wendelinusstraße aus kaum erlebbar ist. Entlang der Wendelinusstraße ist die Bebauung nördlich nahezu, südlich der Straße sogar schon ganz geschlossen, wodurch der Eindruck gewonnen wird, dass die beiden Ortslagen ineineinander übergehen.

Planungen sollten den Charakter des Gebietes herausarbeiten, d.h. den Verlauf der Weschnitz und ihrer Aue betonen und eine deutliche Zäsur zwischen beiden Ortslagen kennzeichnen. Die geplante Wohnbebauung sollte sich an den umgebenden Gebäudestrukturen orientieren, die Bebauungsdichte zur Aue hin lockerer sein.

2.3 Arten und Biotope[5]

2.3.1 Biotoptypen, Beschreibung der einzelnen Flächen

Das in der Entwurfsphase geänderte Plangebiet wurde im Juni 2005 erneut begangen und insbesondere im Bereich der Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie der Bäche und der begleitenden Gehölze neu aufgenommen. Höhen (H in m), Brusthöhendurchmesser (D in cm) und Kronendurchmesser (K in m) der Bäume sind geschätzt. Die Abgrenzung der Gebäude wurde entsprechend der vorliegenden aktuellen Daten des ALK korrigiert. Bewertung nach AAV (s. Kapitel 3.2).

[5] vergleiche Bestandsplan und siehe ‚Gewässerkundliche Stellungnahme...' von HENNINGS; R., Lorsch 1999 im Anhang

Mischgebiet

1. Bachlauf, eingeschränkt naturnah (*05.212 (-), 47-5=42WP*)
   Teil des Oberlaufs der Weschnitz, Gew.-Güte 2. Das Gewässer ist in diesem Abschnitt strukturell stark beeinträchtigt (SGK 6 und 7). Hier befindet sich der Pegel Fahrenbach mit seiner sohlgepflasterten Bezugsquerschnitt – Strecke. Die Gewässerufer des Abschnitts ist daher teilweise trapezförmig. Der Bach gehört aber auch in diesem Abschnitt zum Reproduktionsraum der FFH-Arten Groppe und Bachneunauge. (Zu Details der strukturellen und faunistischen Ausstattung, Bedeutung, FFH-Status s. Kap. 2.1.3, 2.3.3, 2.3.4 und 2.4).
   Die Ufervegetation (Böschung rechtsseitig ca. 3 m (!) hoch, 2 m breit) ist mit Nitrophyten und Grünlandarten, aber auch Feuchtarten wie Mädesüß, Baldrian und Blutweiderich nicht standortfremd. Die Ufervegetation wird gemäht. Es fehlt daher weitgehend das am Gewässerrand der nördlichen Abschnitte charakteristische Ufergehölz. Durchaus auengerechte Baumarten finden sich an der Ostflanke der Weschnitz zwischen Böschung und bestehender Bebauung (Flächen 3,4,6). Diese Gehölzflächen sind u.E. wegen ihrer Lage und Lückigkeit nicht als Ufergehölz i.S.d. § 15d HENatG einzustufen.
   Der Bachlauf ist trotz der strukturellen Mängel ein nach §15d HENatG geschütztes Biotop. Er ist außerdem Teil des insgesamt 124 ha großen FFH-Gebietes 6318-307: „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche". (Gebietstyp: FFH-Gebietsvorschlag).
   Für die Bewertung nach AAV werden die strukturellen Mängel des ansonsten als Biotoptyp *05.212 (naturnahe, schnellfließende Bäche, Gew.-Güte 2 und schlechter)* einzustufenden Bachabschnittes durch einen Abzug von 5 WP (47-5=42 WP) berücksichtigt.

2. Strukturarme Gartenflächen (*11.221, 14 WP*)
   Siedlungsbeeinfusster Grünbereich, weitgehend gehölzfrei, zwischen Weschnitzufer und Bebauung. Durch eine große Esche (H 18 m, D 50 cm, K 14 m) auf der Grenze zum Uferbereich stark beschattet.

3. Laubbaumgruppe, standortgerecht (*04.210, 33 WP*)
   Eschengruppe (Höhe bis 14 m, D 15 – 25 cm) zwischen Weschnitzufer und Bebauung.

4. Laubbaumgruppe, standortgerecht (*04.210, 33 WP*)
   Der Nadelbaum-Hecke (Fl. 5) zur Weschnitz hin vorgelagerte Gehölzgruppe aus Esche, Eiche und Salix-Arten. Eschengruppe (Höhe bis 8 m), D 15 – 25 cm) zwischen Weschnitzufer und Bebauung.

5. Nadelbaumgruppe (Thujahecke), nicht standortgerecht (*04.210, 28 WP*)
   Thuja-Hecke und Fichten (Höhe bis 8 m) zwischen Weschnitzufer und Bebauung. Einige Thujas sind wegen des ungeeigneten Standortes bereits abgestorben.

6. Laubbaumgruppe, standortgerecht (*04.210, 33 WP*)
   Kleine Erlengruppe aus vier Erlen (Höhe bis 18 m, D 15 – 25 cm, K 12 m insgesamt) am Weschnitzufer.

Ausgleichsfläche A1

Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 (Flstke 36/3 und 12/4) liegt eine großflächige Sandaufschüttung mit Nutzung als Voltigierplatz vor. Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf, wird diese Fläche in der Bilanzierung (s. Kap 3.2.4) nicht mit dem tatsächlichen Bestand sondern dem letzten als rechtsgültig angenommenen Bestand („fiktiver Bestand") angesetzt.

Hier dargestellt wird zunächst der reale Bestand (Flächen 7 – 13 des Bestandsplans). Der fiktive Bestand (es wird hierbei von einer intensiven Weidenutzung (Biotoptyp 06.200) ausgegangen) ist im Bestandsplan als Fl. 18 dargestellt und ersetzt die Flächen 8 – 11.

7. Pferdeweide, intensiv (*06.200, 21 WP*)
   Sehr artenarme und sehr intensiv genutzte Weidefläche mit viel offenem Boden und typischen Tritt- und Düngezeigern wie Plantago major, Lolium perenne, Rumex obtusifolius, Trifolium repens, Ranunculus repens,

8. Feldweg *(10.610; 21 WP)*
   Weg entlang des Voltigierplatzes (Fl. 10), mit lückiger Grasnarbe, wie auch die nördlich angrenzenden Flächen durch den aufgeschütteten Sand geprägt und mit Trittarten bewachsen. Eine gepflanzte Baumreihe (nicht einheimisch) zwischen dem Weg und der Weide (Fl. 7) entlang des Zauns: Sieben Exemplare Silberahorn, H 4-6 m, D 6-10 cm, K 2-3 m.

9. Trittrasen *(10.610; 21 WP)*
   Artenarmer Trittrasen auf sandigem Boden, ähnlich Fläche 8 aber weniger offen, mit den typischen Trittarten (vermutlich auch eingesät) Lolium perenne, Trifolium repens, Traxacum officinale, Plantago major. Die Fläche wird als Abstellplatz für Bauwagen, landwirtschaftliche Maschinen und Pferdeanhänger genutzt.

10. Voltigierplatz *(10.530; 6 WP)*
    Reiner Sandplatz

11. Trittrasen *(10.610; 21 WP)*

12. Ufergehölz (04.400, 50 WP)
    Dominierend: Salixarten (Salix x rubens, Salix fragilis) auch Erle und Esche, Höhe bis 20 m. Dichtes Gehölz vor allem am Gewässerrand (nicht mehr im Plangebiet), im Gebiet selbst nur randlich.
    Geschützt nach § 15d.

13. Ausdauernde Ruderalfluren (09.210, 39 WP)

Ausgleichsfläche A2

14. Ausdauernde Ruderalfluren (09.210, 39 WP)

15. Ufergehölz (04.400, 50 WP)
    Nur peripher tangiertes Gehölz,: Salix x rubens und Erle, Höhe bis 12 m, lückig. Der Hauptteil wächst auch hier näher am Gewässerrand (nicht mehr im Plangebiet). Geschützt nach § 15d.

16. Feldweg *(10.610; 21 WP)*

17. Mäßig intensive Weide *(06.320, 27 WP)*

Fiktiver Bestand im Bereich der Ausgleichsfläche A1:

18. Intensiv genutzte Weide (*06.200, 21 WP)*

Weitere im Bestandsplan dargestellte Flächen (ohne Nr.) sind strukturarme Gartenflächen (AAV-Typ *11.221, 14 WP*) sowie vorhandene Dachflächen (*10.710, 3 WP*).

2.3.2 Biotoptypen, Bewertung

Durch die starke Veränderung der Aue durch Bebauung und Aufschüttungen sind kaum noch auentypische Biotoptypen vorhanden. Das vorhandene Grünland in der Aue wird durch Pferde stark beweidet oder als intensive Mähwiese genutzt. Die Grünlandflächen besitzen somit einen geringen bis mittleren Wert und sind in ihrer Ausprägung im Umfeld häufig vertreten. Einen hohen Wert besitzen die Ufergehölze entlang der Weschnitz, die den Geltungsbereich aber nur tangieren. Einen hohen Wert besitzt auch die Weschnitz selbst, die im Süden im Geltungsbereich verläuft.

2.3.3 Fauna, Bestand[6]

In der Weschnitz findet sich mit insgesamt 9 (Aal, Bachforelle, Bachschmerle, Brachsen, Döbel, Flußbarsch, Groppe, Gründlich, Plötze), im relativ naturnahen Abschnitt oberhalb der Fahrenbacher Brücke immerhin noch mit 6 Arten, eine artenreiche Lebensgemeinschaft, in der mit dem Brachsen nur eine nicht der Artengemeinschaft der Äschenregion entsprechende Art vorkommt. Allerdings ist dieser nur als Einzelfund in dem Abschnitt unterhalb und zwei Abschnitte oberhalb der Fahrenbachmündung vertreten. Auffällig ist in diesem Bereich ein starker, reproduktiver Bestand der Groppe, der sich, mit abnehmender Dichte und Reproduktivität, noch in die Abschnitte unterhalb und oberhalb der Einmündung des Fahrenbachs fortsetzt. Der Leitfisch der Gewässerregion, die Äsche, ist in der Weschnitz weder historisch noch rezent nachgewiesen, so dass die Bachforelle mit stark reproduktiven Beständen ihren Platz als Charakterart der Weschnitz in Gemarkung Fahrenbach einnimmt. Das Bachneunauge fehlte bisher in der Weschnitz in Fahrenbach. Eine Wiederausbreitung aus dem Fahrenbach in die Weschnitz hinein scheint allerdings begonnen zu haben: Direkt unter der Fahrenbachmündung wurden im Mai 1999 vom Bearbeiter mehrere laichbereite Individuen in der Weschnitz beobachtet.

[6] Ausführlicher siehe ‚Gewässerkundliche Stellungnahme...' von HENNINGS; R., Lorsch 1999 im Anhang

Ob dort die Lebensraum- und Gewässergüteansprüche des Bachneunauges für eine Reproduktion hinreichend erfüllt sind, wäre durch Untersuchung geeigneter Larvensubstrate (‚Querderbänke') in den folgenden Jahren zu klären.

Im Fahrenbach finden sich, der Gewässerregion und -struktur entsprechend, nur drei Arten von Fischen: Bachforelle, Bachschmerle und Groppe; sowie das zu den Rundmäulern zählende Bachneunauge. Alle vier genannten Arten bilden dort reproduktive, teils starke Bestände. Das Vorkommen des Bachneunauges ist sogar das stärkste von bisher vier im Weschnitztal vorgefundenen (davon liegen drei in Fürth); der Groppenbestand muss nur hinter dem des Zotzenbaches (Gde. Rimbach) zurückstehen. Bachschmerle und Bachneunauge sind, ihren Habitatansprüchen entsprechend, nur in den unteren Abschnitten vertreten, während Groppe und Bachforelle noch weit in den Oberlauf hinauf vorkommen.

Wirbellose

Leitorganismen der Gewässer III. Ordnung in Mittelgebirgen (hier: Fahrenbach), sind vor allem reinwasserzeigende (Gew.-Güteklasse < II) Arten aus den Gruppen der Steinfliegen (Uferfliegen, Plecoptera; z.B. *Perla),* Köcherfliegen (Trichoptera, z.B. *Silo)* und Eintagsfliegen (z.B. *Epeorus),* sowie Strudelwürmer (Turbellaria, z.B. *Polycelis felina*) und Käfer (Coleoptera, z.B. *Hydraena* oder *Elmis*).

In Gewässern II. Ordnung (hier: Weschnitz) kann auch Gewässergüteklasse II erreicht werden, dann verschiebt sich das Spektrum der Leitorganismen hin zu weniger reinwasserzeigenden Vertretern der genannten Gruppen. Als weitere Leitorganismen treten hinzu Schnecken (Gastropoda, z.B. *Ancylus*), Muscheln (Bivalvia, z.B. *Unio*) und Flohkrebse (Amphipoda, z.B. *Gammarus*), die letztere Gattung mit einer Art jedoch auch in deutlich reineren und höher gelegenen Gewässern. Zehnfußkrebse (Decapoda, z.B. der Edelkrebs *Astacus astacus*) können in Gewässern sowohl II. wie III. Ordnung vorkommen, sofern die Bestände die Krebspest und die Verschmutzungen der letzten Jahrzehnte überstanden haben.

Eine gründliche Aufnahme der Wirbellosen wurde mangels Auftrag nicht durchgeführt. Es sind im Verlauf unserer Untersuchungen (1988-1999) jedoch einige Bestände besonders aufgefallen, die, stellvertretend für viele andere Arten, im folgenden kurz erwähnt werden.

- Steinfliegen (Plecoptera): Große Steinfliegen (*Perla sp.)* wurden bisher auf Fürther Gemeindegebiet nur im Fahrenbach oberhalb der Ortslage angetroffen, ebenso auch einige weniger anspruchsvolle kleinere Steinfliegenarten (z.B. *Nemoura sp.*).

- Köcherfliegen (Trichoptera): Ausgesprochene Reinwasserzeiger wie *Silo sp.* und *Plectrocnemia sp*. nur selten im unbelasteten Oberlauf des Fahrenbachs. Häufig sind dagegen anspruchslosere gehäusebauende sowie nicht gehäusebauende Arten wie *Hydropsyche sp*. bis hinab in die Weschnitz im relativ langsam fließenden Bereich zwischen Rimbach und Fürth.

- Eintagsfliegen (Ephemeroptera): Die für die ganze Ordnung namengebende Große Eintagsfliege *Ephemera danica* kommt nach bisheriger Kenntnis nur im Seidenbach vor, in der Weschnitz zwischen Rimbach und Fürth und im Fahrenbach auch die Gemeine Eintagsfliege *E. vulgata*. Beide gehören zum Typus der sog. Grundgräber. Reinwasserzeiger unter den Ephemeropteren, wie z.B. *Epeorus, Ecdyonurus* oder *Habrophlebia* beschränken sich auf den Fahrenbach.

- Strudelwürmer (Turbellaria): Regelmäßig findet sich in relativ sauberem Wasser der Dreieckskopf-Strudelwurm *Dugesia gonocephala* im Fahrenbach.

• Haken- bzw. Klauenkäfer (*Elmis sp.*): Regelmäßig in den Quellbächen und im Oberlauf des Fahrenbachs.

• Flohkrebse: Fast überall sehr häufig *Gammarus pulex*, in der Weschnitz daneben *G. roeselii*.

• Zehnfußkrebse (Decapoda): Der Edelkrebs *Astacus astacus* muss früher auch in der Weschnitz und im Fahrenbach heimisch gewesen sein, heute ist er im Fürther Gemeindegebiet bisher nicht nachgewiesen.

• Großmuscheln, z.B. der leitbildentsprechenden Gattung *Unio,* scheinen in den Fließgewässern Fürths bisher zu fehlen, mit Ausnahme einzelner Exemplare der Großen Teichmuschel *Anodonta cygnaea* im Roßgraben unterhalb der Fischteiche (1993), von wo die Tiere auch gekommen sein dürften. Es wird nicht erwartet, dass sich diese Exemplare bestandsbildend ausbreiten könnten. Eine Nachuntersuchung erfolgte bisher nicht.

Sonstige gewässergebundene Fauna

Vögel: An Weschnitz und Fahrenbach werden auch im engeren Planungsraum regelmäßig Eisvogel (*Alcedo atthis*) und Wasseramsel (*Cinclus cinclus*) bei der Jagd beobachtet. Ob es sich bei diesen beiden Arten auch um Brutvorkommen handelt, ist dem Bearbeiter nicht bekannt. Einige Uferabbrüche der Weschnitz unterhalb der Ortslage Fahrenbach könnten jedoch als Eisvogel-Brutplätze geeignet sein. An verschiedenen Brücken in der weiteren Umgebung des Planungsraums sind Wasseramsel-Brutkästen aufgehängt.

Gelegentlich wird an beiden Gewässern auch die Wasserspitzmaus (*Neomys fodiens*) angetroffen.

2.3.4 Fauna, Bewertung[7]

Biologische Gewässergüte (Wasserqualität)

Die Biologische Gewässergüte des Fahrenbachs ist mit GGKl. I-II leitbildentsprechend, hier bestehen keine Defizite.

Die Weschnitz ist mit GGKl. II zwar im Rahmen der wassergesetzlichen Minimalerfordernis, dem Leitbild eines Mittelgebirgsbaches der Äschenregion entsprechender wäre jedoch auch hier GGK I-II. Ein Großteil der Belastung im Plangebiet kommt schon mit dem Anstrom an, eine extensivere Nutzung innerhalb des Gebiets wäre jedoch auch unter gütewirtschaftlichen Gesichtspunkten anzustreben.

Gewässerstrukturen

Im Bereich der Gewässerstrukturen bestehen ganz erhebliche Defizite im Planungsgebiet und seinem weiteren Umfeld[8]

Besonders die Weschnitz ist in ihrer Uferausprägung, Längs- und Querprofilentwicklung, sowie durch schädliche Umfeldstrukturen stark bis sehr stark beeinträchtigt. Im Bereich und angrenzend an das Plangebiet kommt es dadurch zu einer Gesamtbewertung von SGK 6, im südlichsten Abschnitt, welcher innerhalb des Geltungsbereiches liegt, sogar SGK 7.

[7] siehe ‚Gewässerkundliche Stellungnahme...' von HENNINGS; R., Lorsch 1999 im Anhang
[8] siehe Gewässerstrukturgütekarten 1-4 im Bestandsteil der ‚Gewässerkundliche Stellungnahme...' von HENNINGS; R., Lorsch 1999 im Anhang

Der an den Geltungsbereich angrenzende Fahrenbach ist zumindest bei den Parametern Substrat/Sohle und Naturraumtypische Ausprägung / Uferverbau immerhin noch in einem „bedingt naturnaher Zustand / mäßig beeinträchtigt" (SGK 3). Die Gesamtbewertung beträgt hier SGK 5.

Die schlechtesten Bewertungen resultieren an beiden Gewässern aus der sehr intensiven bis exzessiven Auenutzung.

Fische

Die Fischartengemeinschaft der Weschnitz (Äschenregion) ist weitgehend, die des Fahrenbachs (Forellenregion) vollständig leitbildentsprechend. Hier macht sich deutlich bemerkbar, dass im Fahrenbach offenbar schon seit Jahrzehnten ein relativ sauberer Rückzugs- und Reservoirraum bestanden hat, der nach Gewässerverunreinigungen die Wiederbesiedlung auch der Weschnitz mit empfindlichen und seltenen Arten ermöglicht hat.

Fast die Hälfte (4 von 9) der Weschnitz-Arten und alle Arten des Fahrenbachs stehen auf der Roten Liste Hessens und/oder der des Bundes, darunter vor allem die Charakterarten der jeweiligen Gewässerregion: Bachforelle, Groppe, Bachneunauge.

Ausgesprochen selten sind im Weschnitz-Einzugsgebiet die Groppe und das Bachneunauge. Letzteres hat im Weschnitz-Einzugsgebiet nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt nur 5 Vorkommen, davon liegen allein 3 zumindest teilweise (Seidenbach) in Fürth: Das größte am Fahrenbach, daneben auch deutlich kleinere Bestände im Krumbach/Saubach und im Seidenbach. Die Verhältnisse bei der Groppe liegen ähnlich: 8 bekannte Vorkommen im Weschnitz-System, davon 6 zumindest teilweise in der Gemeinde Fürth. Für beide Arten hat die Gemeinde Fürth aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes im Gemeindegebiet eine besondere Verantwortung.

Besonderer Schutz für FFH-Arten, BArtSchV

Sowohl das Bachneunauge als auch die Groppe sind in den Anhang II der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) aufgenommen.

In diesem Anhang sind diejenigen Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung aufgeführt, für deren Lebensräume besondere Schutzgebiete eingerichtet werden sollen, die den „…Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten"[9].

Die einheimischen Rundmäuler, und damit auch das Bachneunauge, unterliegen darüber hinaus dem besonderen Schutz der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 BArtSchV).

Fazit:

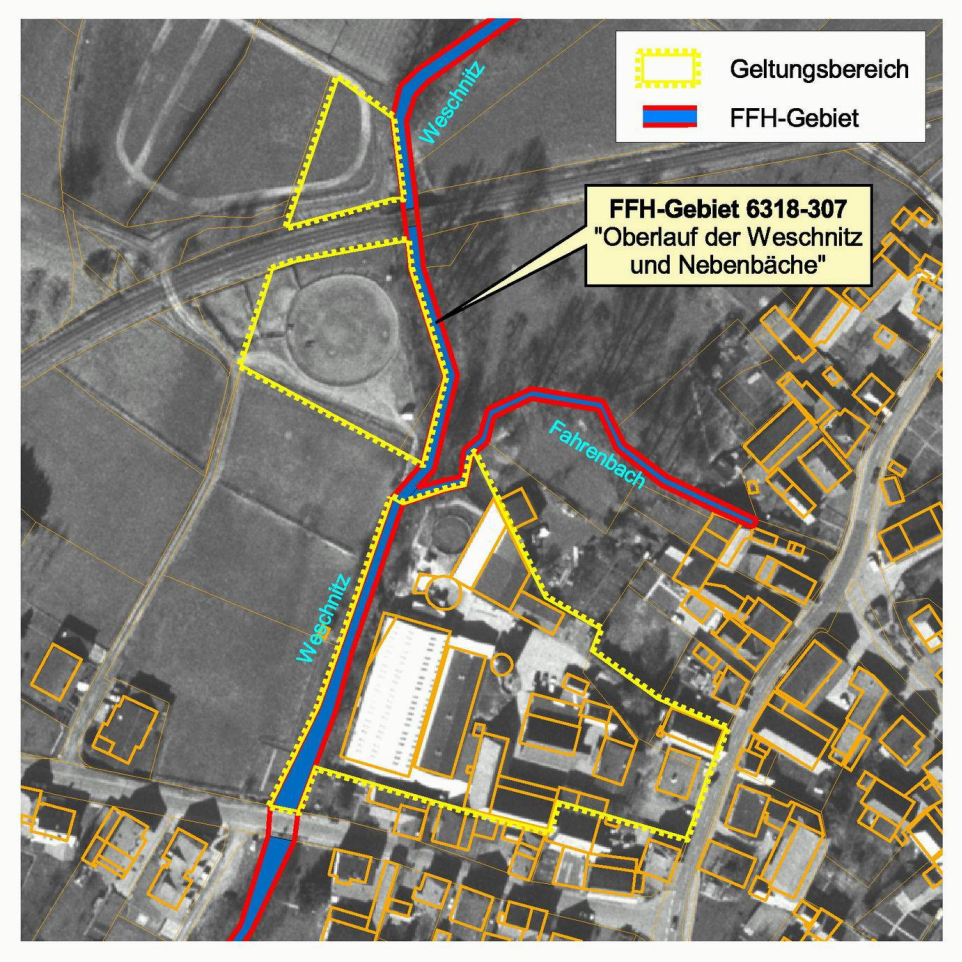
Die Abschnitte der Weschnitz und des Fahrenbachs im Planungsraum (Bachabschnitte im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend) gehören zu den für den aquatischen Artenschutz wertvollsten Gewässerstrecken im gesamten Kreisgebiet. Ihre Bedeutung reicht weit über das eigentliche Plangebiet hinaus. Beide sind bereits erheblich vorgeschädigt. Im Rahmen der Planung sollte auf die Verbesserung der Gewässerstrukturen, d.h. die Rücknahme bzw. Extensivierung der Auenutzungen und Uferverbauungen hingewirkt werden.

[9] Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europ. Gemeinschaft vom 21.5.1992, kurz: FFH - Richtlinie; Art. 3 (1).

2.4 Flächenschutz

FFH-Gebietsmeldung

Seit Erstellung des Vorentwurfes sind wesentliche Teile der Weschnitz und des Fahrenbaches als FFH-Gebiet gemeldet worden.



Die Bachabschnitte der Weschnitz und des in diese einmündenden Fahrenbaches, die sich einerseits teilweise im Geltungsbereich befinden (Abschnitt der Weschnitz im Süden), teilweise direkt anschließen (Abschnitt der Weschnitz im Norden, Mündungsabschnitt des Fahrenbaches) sind Teil des insgesamt 124 ha großen FFH-Gebietes 6318-307: „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche". (Gebietstyp: FFH-Gebietsvorschlag). Nach Standarddatenbogen des RP Darmstadt (Stand 20.08.2004) sind Schutzgegenstand dieses FFH-Gebietes die „Naturnahen Fließgewässerabschnitte im Bereich des Oberlaufes der Weschnitz und ihrer Zuflüsse". Begründung und Entwicklungsziel ist die „Sicherung der Unterwasservegetation und der bestehenden Populationen von Groppe und Bachneunauge durch Erhaltung unverbauter naturnaher Gewässerabschnitte". Gefährdend für das FFH-Gebiet sind „Gewässerbefestigung, Verrohrung, Einwanderung nicht heimischer Arten, Schuttablagerung, Sohlabstürze".

Als Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie werden für das FFH-Gebiet die Groppe (FFH-Anh. II, Status: resident) und das Bachneunauge (FFH-Anh. II, Status: resident) sowie der Eisvogel (VR 1, Status: unbekannt) aufgeführt. Als FFH-Lebensraumtypen werden genannt: Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis (Gesellschaft des Flutenden Hahnenfußes) und des Callitricho-Batrachion.

Die konkrete Artenausstattung im Planungsraum (Bachabschnitte im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend) weist reproduktive Bestände der Groppe und des Bachneunauges mit überregionaler Bedeutung auf. Regelmäßig wird der Eisvogel (*Alcedo atthis*) bei der Jagd beobachtet. Brutvorkommen des Eisvogels wurden im engeren Gebiet nicht festgestellt. Eine den genannten Lebensraumtypen entsprechende Unterwasservegetation konnte im Gebiet nicht festgestellt werden.

Der unbebaute Auenbereich der Weschnitz liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bergstraße-Odenwald", die vorhandene und geplante Bebauung liegt nicht im LSG.

Biotopschutz nach §15d HENatG besteht für die Bachabschnitte und die Ufergehölze.

Seit Erstellung des Vorentwurfes haben sich die Grenzen des Überschwemmungsgebietes geändert. Die aktuellen Grenzen wurden in die Planung übernommen.

Im Westen der Weschnitz verläuft eine Wasserschutzgebiet Zone III eines Brunnens auf Rimbacher Gemarkung. Nur die Ausgleichsflächen A1 und A2 liegen innerhalb des Wasserschutzgebietes III.

2.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Eine hervorragende Bedeutung des Plangebietes und seines Umfeldes besteht in erster Linie für die in Weschnitz und Fahrenbach vertretenen, durch die Rote Liste Hessens und/oder des Bundes geschützten Fischarten, von denen zwei Arten in den Anhang II der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) aufgenommen sind. Seit Erstellung des Vorentwurfes sind wesentliche Teile der Weschnitz und des Fahrenbaches als FFH-Gebiet gemeldet worden.

Durch die starke Veränderung der Aue durch Bebauung und Aufschüttungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans kaum noch auentypische Biotoptypen vorhanden.

Die Gewässerstrukturen der Abschnitte der Weschnitz und des Fahrenbachs im Planungsraum sind bereits erheblich vorgeschädigt. Besonders die Weschnitz ist in ihrer Uferausprägung, Längs- und Querprofilentwicklung, sowie durch schädliche Umfeldstrukturen stark bis sehr stark beeinträchtigt.

3. Planung

3.1 Grundzüge des Bebauungs- und Landschaftsplans

Der bebaubare Teil des Plangebietes liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage Fahrenbachs und ist als Gemischte Baufläche „M" im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bestehenden Gebäude- und Grundstücksnutzungen stellen sich überwiegend als Mischung von Landwirtschaft und Wohnen durchsetzt von einzelnen kleineren Gewerbebetrieben dar. Der flächenmäßige Nutzungsschwerpunkt besteht in der Landwirtschaft, was sich durch die Aussiedlung des überplanten Pferdehofes aber ändern wird. Es besteht hier kein Regelungsbedarf über die grundsätzliche Aussage des Flächennutzungsplanes hinaus. Alle in einem Dorfgebiet, Mischgebiet oder Wohngebiet zulässigen Nutzungen können im Planbereich zugelassen werden und fügen sich in die gewachsene Struktur des Ortskerns ein. Im Rahmen des „einfachen" Bebauungsplanes wird *die Art der baulichen Nutzung daher nicht festgesetzt*.

Das *Maß der baulichen Nutzung ist hingegen regelungsbedürftig*. Aufgrund der großflächigen Scheunen und Reithallen bestehen Gebäudekubaturen, die sich nicht auf eine sonstige Nutzung außerhalb der Landwirtschaft übertragen lassen. Es wird daher zur Harmonisierung der baulichen Entwicklung ein Wert von 160 m² als maximal zulässige Grundfläche von Einzelgebäuden bzw. 80 m² je Doppelhaushälfte bestimmt, der sich an den vorhandenen Hauptgebäuden mit Wohnnutzung orientiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt.

Um zu verhindern, dass Mehrfamilienhäuser mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf entstehen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Gebäude bzw. 1 je Doppelhaushälfte begrenzt.

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, innerhalb derer eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser erfolgt. Reihenhäuser sind somit ausgeschlossen. Sie wären innerhalb des Plangebietes auch keine der dörflichen Umgebung angepasste Bauform.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes orientieren. Als eindeutiger Bezugspunkt wird die Höhe der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Erschließungsfläche gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte definiert. Auch die Höhe der Erschließungsfläche ist bestimmt und wird an insgesamt vier Stellen durch entsprechenden Planeintrag festgesetzt. Von der Höhe kann nach unten abgewichen werden, da dies unschädlich für eine mögliche Hochwassersituation ist. Überschreitungen der festgesetzten Höhen sind als Abweichung nur zulässig, wenn dies straßenbautechnisch erforderlich sind und eine Genehmigung von der zuständigen Wasserbehörde erteilt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist so bestimmt, dass Gebäude hoch genug errichtet werden können, um ein Hochwasserereignis schadlos zu überstehen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen liegen mit 6,50 m bzw. 12,00 m im Bereich der bestehenden Gebäude.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich zwischen 35° und 50° festgesetzt. Die hiernach möglichen steilen Dächer entsprechen den im Ortskern Fahrenbach vorherrschenden Dachneigungen. Für Garagen und Carports werden auch Flachdächer zugelassen.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden glasierte und andersfarbige Dachmaterialien ausgeschlossen.

Für das gesamte Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen.

3.2 Bilanz des Eingriffes und Ausgleiches

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

3.2.1 Eingriff

Zusammenfassend sind durch die geplanten Maßnahmen in erster Linie positive Effekte für den Auenschutz zu beschreiben.

Die derzeitigen Nutzungen im Hofbereich sind sehr intensiv und gehen sehr nahe an die Weschnitz heran. Durch die geplante Bebauung werden die großen Gebäudekörper (Halle, Silo, Stallungen) niedergelegt und durch eine lockerere Bebauung ersetzt, Flächen im Überschwemmungsbereich werden entsiegelt.

Als Eingriff ist das nahe Heranrücken der geplanten Hausgärten der ersten Häuserzeile an die Weschnitz zu beurteilen. Gegenüber der jetzigen intensiven Nutzung des Gebietes ist in der Summe aber nicht von einer Verschlechterung des Zustandes am Gewässerrand auszugehen.

Retentionsraum wird im Bereich der Ausgleichsflächen westlich der Weschnitz wiedergewonnen, diese Flächen stehen gleichzeitig der Verbesserung der Strukturgüte am Gewässerrand sowie dem Arten- und Biotopschutz zur Verfügung.

In den Gewässerlauf wird nicht eingegriffen.

3.2.2 Eingriff und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen folgende Eingriffswirkungen:

<u>Boden</u>

Eingriffe

In den vergangenen Jahren ging im Plangebiet in der Gewässeraue Boden durch Versiegelung und Aufschüttungen in erheblichem Umfang verloren. Die Nutzungen und Veränderungen in der Gewässeraue sollen teilweise zurückgenommen werden.

Es werden überwiegend vorbelastete Flächen (d.h. bereits versiegelte oder veränderte Flächen) in Anspruch genommen.

Im Bereich der Ausgleichsflächen soll verloren gegangener Retentionsraum ersetzt werden, was zu Abgrabungen und damit zur Veränderung der natürlichen Bodenstruktur führt.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der im Gelände anstehende Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm abgetragen, seitlich (in begrünten Erdmieten gemäß DIN 18915) gelagert und wiederverwendet werden muss. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche A2 westlich der Weschnitz. Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 (Flstke 36/3 und 12/4) liegt eine großflächige Sandaufschüttung mit Nutzung als Voltigierplatz vor, der Sand soll nicht wieder verwendet werden.
- Östlich der Weschnitz werden im Auenbereich Flächen entsiegelt.
- Verwendung von wasserdurchlässigen und teilbegrünten Oberflächenbefestigungen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.

Beurteilung

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen im bebaubaren Bereich kann die verloren gegangene Bodenstruktur des Auengleys nicht oder zumindest nur sehr langfristig wiederhergestellt werden. Die Böden können aber Lebensraumfunktion sowie Speicher- und Reglerfunktion übernehmen.

Durch die Eintiefung im Bereich der Ausgleichsflächen wird in die Bodenstruktur eingegriffen, (sehr) langfristig wird voraussichtlich durch die natürlichen Bedingungen (Grundwasserdynamik, Überflutungsereignisse) eine ähnliche Bodenstruktur entstehen. Durch die größere Nähe zum Grundwasser wird die Lebensraumfunktion für feuchtigkeitsgeprägte Lebensgemeinschaften geboten.

Fließgewässer

Eingriffe

Im Zuge der Vorentwurfsplanung waren im Überschwemmungsgebiet erhebliche Auffüllungen bis zu 1,60 m über heutigem Geländeniveau festgesetzt. Als Ersatz sollten große Flächen westlich der Weschnitz von der Wendelinusstraße bis zur Bahn abgegraben werden um dort den Retentionsraum zu vergrößern.

Innerhalb der nach der Vorentwurfsplanung abzugrabenden Flächen befindet sich eine Pegelmessstelle zur statistischen Auswertung der Weschnitzabflüsse sowie zur frühzeitigen Hochwasserwarnung. Die Aufzeichnungen dieses Pegels würden durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert. Von Seiten des RP Darmstadt wurde einer Abgrabung im Bereich des Pegels daher auch nicht zugestimmt. Die Planung wurde zum Entwurf hin entsprechend verändert, so dass die Pegelmessstelle nunmehr unbeeinflusst ist.

Die bereits bebauten und versiegelten Flächen innerhalb des Überschwemmungsbereiches der Weschnitz werden durch die geplante Bebauung genutzt. Gegenüber dem Istzustand entsteht eine wesentlich lockerere Bebauung, die mindestens zwischen 6 und 10 m vom Weschnitzufer abrückt. Durch die geplanten Gartenflächen werden Flächen im Überschwemmungsgebiet entsiegelt. Zur Schonung des Uferstreifens wird der vorhandene Bewuchs erhalten und in lückigen Teilen durch standortgerechte, einheimische Laubbaum-Hochstämme ergänzt. Eine gärtnerische Nutzung im dann folgenden tatsächlichen Gebrauch kann dann aber nicht ausgeschlossen werden.

Es sind **keine Eingriffe** in den Lauf des Fließgewässers (Weschnitz) geplant.

Ausgleich

Aus Sicht des Gewässer- und Artenschutzes müssen im Auenbereich bauliche Nutzungen zurückgenommen, Aufschüttungen beseitigt und die Flächen anschließend extensiv genutzt werden.

- Topographische Veränderungen im Bereich der Pegelmessstelle sind nicht erwünscht. Die Entwurfsplanung bestimmt auf Basis des im Gutachten von Brandt-Gerdes-Sitzmann[10] dargestellten Hochwasserstandes bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ_{100}) von bis zu 180,14 müNN eine Mindesthöhe für das Erdgeschoss von Gebäuden von 180,40 müNN. Die Höhe der Erschließungsfläche wird im Überschwemmungsbereich auf den entsprechenden Wert begrenzt. Es ist festgesetzt, dass Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Erschließungsfläche sowie zwischen diesen beiden Flächen, jedoch nur bis maximal zur Höhe der Erschließungsfläche zulässig sind. Alle übrigen Grundstücksbereiche dürfen im Überschwemmungsgebiet nicht aufgefüllt werden. Sie werden im Gegenteil infolge der Entfernung von vorhandenen Flächenbefestigungen um ca. 10 cm bis 20 cm eingetieft. Im Hochwasserfall können diese Gartenflächen dann überströmt werden.
- Um **Abflusshindernisse** möglichst auszuschließen, wird bestimmt, dass Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes unzulässig sind. Im Überschwemmungsgebiet werden Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

  Dies bedeutet auch, dass im Bereich der ersten Häuserzeile zur Weschnitz hin der Uferschonstreifen nicht durch eine Einzäunung geschützt werden kann.
- **Freihaltung** des Gewässerufers, Uferschonstreifen in der Breite des vorhandenen Gehölzbewuchses, Ergänzung des Gehölzstreifens durch standortgerecht einheimisch Laubbaum-Hochstämme.
- Durch den geplanten Abriss aller derzeit im Überschwemmungsgebiet befindlichen baulichen Anlagen kommt es in Teilbereichen, insbesondere im Bereich der unmittelbar an der Weschnitz befindlichen Halle zu einer Verbesserung des Retentionsvermögens und des Abflussverhaltens.
- Das geplante Baufenster rückt 6-10 m vom Weschnitzufer ab.
- Das durch die Gebäude und die zulässigen, im Umfang gegenüber dem Vorentwurf aber deutlich reduzierten Auffüllungen entfallende **Retentionsvolumen** wird innerhalb der **westlich der Weschnitz** festgesetzten Flächen **ausgeglichen**. In der Berechnung von Brandt-Gerdes-Sitzmann (BGS) wird eine Abgrabung im Verhältnis von ca. 2,3:1 als erforderlich ermittelt. Die zuständigen Fachbehörden haben unter der Voraussetzung der Durchführung der von BGS ermittelten Ersatzretentionsmaßnahmen das erforderliche Einverständnis zur Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes sowie zu den Ersatzmaßnahmen erklärt.
- Ergänzung der **Ufergehölze** an der Weschnitz im Bereich der Ausgleichsflächen durch Sukzessionsflächen am Gehölzrand.
- Extensive Wiesen-Nutzung der Ausgleichsflächen.

[10] Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Bebauungsplan Fürth-Fahrenbach, Nachweis des Ersatzretentionsraumes" Projekt Nr. 1588, Darmstadt, April 2000

- Während der Bauarbeiten muss sichergestellt sein, dass keine wasserschädlichen Stoffe (z.B. von Baumaschinen) in den Boden oder das Gewässer gelangen können. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.

Beurteilung

Positive Auswirkungen sind im Sinne des Hochwasserschutzes zu erwarten.

Durch obengenannte Maßnahmen können zum Teil wichtige Funktionen des Auenbereichs des Fließgewässers zurückgewonnen werden.

Der Uferschonstreifen im bebaubaren Bereich soll durch Erhaltungs- und Ergänzungsfestsetzungen der Gehölze gesichert werden.

Als ungünstig ist das nahe Heranrücken der geplanten Hausgärten der ersten Häuserzeile an die Weschnitz zu beurteilen. Gegenüber der jetzigen intensiven Nutzung des Gebietes ist in der Summe aber nicht von einer Verschlechterung des Zustandes am Gewässerrand auszugehen.

Die Ausgleichsflächen stehen zur Verbesserung der Strukturgüte im Fließgewässerumfeld (Auensituation) sowie dem Arten- und Biotopschutz zur Verfügung.

In den Gewässerlauf wird nicht eingegriffen.

Grundwasser

Eingriffe

Es werden gewässernahe Flächen entsiegelt.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.
- Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und Reduzierung des Niederschlagswasserabfluss wird das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser festgesetzt. Auch wegen der möglichen Hochwassergefahr werden Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude sowie unterirdisch zugelassen. Auf die erforderliche Auftriebssicherheit wird hingewiesen. Das nicht genutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke dezentral zu versickern. Im Übrigen soll eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen, um die zusätzliche Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage auf den Schmutzwasseranfall zu begrenzen. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser ist in die Weschnitz einzuleiten, wobei diese Maßnahmen erlaubnispflichtig sind.
- Schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.

Beurteilung

Der Eingriff in die Funktionen des Grundwassers ist annähernd vor Ort ausgleichbar.

Klima

Eingriffe

Die Entsiegelung im Auenbereich der Weschnitz, die Kaltluftleitbahn ist, wirkt sich positiv aus.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

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

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

Beurteilung

Der Eingriff in das Potential Klima ist vor Ort ausgleichbar.

Biotopstrukturen

Eingriffe

Für die geplante Bebauung werden vor allem bereits versiegelte, daneben auch gärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Entsiegelung von Flächen im Auenbereich
- Beseitigung der Auffüllungen im Auenbereich und Reaktivierung grundwassernaher Standorte.
- Schaffung/Reaktivierung von Retentionsraum.
- Anlage von extensiv genutztem Grünland im Auenbereich.
- Durchgrünung des Mischgebietes durch Anlage nicht überbauter Grundstücksteile als Garten und durch Anpflanzung von Laubbäumen.
- Erhalt und Ergänzung auentypischer Gehölze und Bäume am Ufer der Weschnitz

Beurteilung

Durch die o.g. Maßnahmen sind die Eingriffswirkungen auf das Arten- und Biotoppotential ausgleichbar.

Landschaftsbild

Das geplante Gebiet ist von allen Seiten in die Landschaft eingebunden. Die grünordnerische und städtebauliche Planung sollte den dörflichen Charakter des Gebietes am Rande der Gewässeraue herausarbeiten.

Minimierung / Ausgleich im Geltungsbereich

- Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäudestrukturen.
- Der Verlauf der Weschnitz und ihrer Aue sollte betont werden (Ergänzung des Ufergehölzes an der Weschnitz).
- Der dörfliche Charakter kann durch eine Durchgrünung des Gebiets durch Anlage nicht überbauter Grundstücksteile als Garten und durch Anpflanzung von Laubbäumen erfolgen.
- Als besonders schützenswert, weil ortsbildprägend werden die beiden im Zufahrtbereich des Anwesens Fahrenbacher Straße 119 vorhandenen Ahornbäume zum Erhalt festgesetzt.

Beurteilung

Durch die o.g. Maßnahmen fügt sich die geplante Bebauung in den Siedlungskörper ein. Die Aue der Weschnitz wird durch den Rückbau der gewässernahen Gebäudekörper besser erlebbar, so dass eine deutlichere Zäsur zwischen Fahrenbach und Lörzenbach erkennbar wird.

3.2.3 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Minimierung / zum Ausgleich der Eingriffe

- Topographische Veränderungen im Bereich der **Pegelmesstelle** sind nicht erwünscht. Die Entwurfsplanung bestimmt auf Basis des im Gutachten von Brandt-Gerdes-Sitzmann[11] dargestellten Hochwasserstandes bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ_{100}) von bis zu 180,14 müNN eine Mindesthöhe für das Erdgeschoss von Gebäuden von 180,40 müNN. Die Höhe der Erschließungsfläche wird im Überschwemmungsbereich auf den entsprechenden Wert begrenzt. Es ist festgesetzt, dass Auffüllungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes nur innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der Erschließungsfläche sowie zwischen diesen beiden Flächen, jedoch nur bis maximal zur Höhe der Erschließungsfläche zulässig sind. Alle übrigen Grundstücksbereiche dürfen im Überschwemmungsgebiet nicht aufgefüllt werden. Sie werden im Gegenteil infolge der Entfernung von vorhandenen Flächenbefestigungen um ca. 10 cm bis 20 cm eingetieft. Im Hochwasserfall können diese Gartenflächen dann überströmt werden.
- Um **Abflusshindernisse** möglichst auszuschließen, wird bestimmt, dass Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes unzulässig sind. Im Überschwemmungsgebiet werden Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

  Dies bedeutet auch, dass im Bereich der ersten Häuserzeile zur Weschnitz hin der Uferschonstreifen nicht durch eine Einzäunung geschützt werden kann.
- Freihaltung des **Gewässerufers**, Uferschonstreifen mindestens in der Breite des vorhandenen Gehölzbewuchses, Ergänzung des Gehölzstreifens durch standortgerecht einheimisch Laubbaum-Hochstämme. Dies dient auch dazu, den Verlauf der Weschnitz und ihrer Aue optisch zu betonen.
- Das geplante Baufenster rückt 6-10 m vom Weschnitzufer ab.

[11] Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: „Bebauungsplan Fürth-Fahrenbach, Nachweis des Ersatzretentionsraumes" Projekt Nr. 1588, Darmstadt, April 2000

- Während der **Bauarbeiten** muss sichergestellt sein, dass keine wasserschädlichen Stoffe (z.B. von Baumaschinen) in den Boden oder das Gewässer gelangen können. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vorzusehen.
- Anlage der nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünflächen.
- Durchgrünung des Mischgebietes durch Anlage nicht überbauter Grundstücksteile als Garten und durch Anpflanzung von Laubbäumen.
- Erhalt und Ergänzung auentypischer Gehölze und Bäume am Ufer der Weschnitz
- Großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (1 Stck./lfm Wand).
- Schwach geneigte Dächer sollten extensiv begrünt werden.
- Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an den umgebenden Gebäudestrukturen.
- Als besonders schützenswert, weil ortsbildprägend werden die beiden im Zufahrtbereich des Anwesens Fahrenbacher Straße 119 vorhandenen Ahornbäume zum Erhalt festgesetzt.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für Grund- und Fließgewässer ausgeht.
- Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und Reduzierung des Niederschlagswasserabfluss wird das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser festgesetzt. Auch wegen der möglichen Hochwassergefahr werden Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude sowie unterirdisch zugelassen. Auf die erforderliche Auftriebssicherheit wird hingewiesen. Das nicht genutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke dezentral zu versickern. Im Übrigen soll eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen, um die zusätzliche Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage auf den Schmutzwasseranfall zu begrenzen. Das nicht versickerbare Niederschlagswasser ist in die Weschnitz einzuleiten, wobei diese Maßnahmen erlaubnispflichtig sind.

Ausgleichsflächen

- Das durch die Gebäude und die zulässigen, im Umfang gegenüber dem Vorentwurf aber deutlich reduzierten Auffüllungen entfallende **Retentionsvolumen** wird innerhalb der **westlich der Weschnitz** festgesetzten Flächen **ausgeglichen**. In der Berechnung von Brandt-Gerdes-Sitzmann wird eine Abgrabung im Verhältnis von ca. 2,3:1 als erforderlich ermittelt. Die zuständigen Fachbehörden haben den Ersatzmaßnahmen sowie der Bebauung zugestimmt. Die zeitliche Kopplung der Ersatzmaßnahmen an die Bebauung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Die Retentionsmaßnahmen sind vor Realisierung der Bebauung vollständig herzustellen.
- Bei allen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass der im Gelände anstehende Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 50 cm abgetragen, seitlich (in begrünten Erdmieten gemäß DIN 18915) gelagert und wieder verwendet werden muss. Dies gilt auch für die Ausgleichsfläche A2 westlich der Weschnitz. Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 (Flstke 36/3 und 12/4) liegt eine großflächige Sandaufschüttung mit Nutzung als Voltigierplatz vor, der Sand soll nicht wieder verwendet werden.

- Ergänzung der **Ufergehölze** an der Weschnitz im Bereich der **Ausgleichsflächen** durch Sukzessionsflächen am Gehölzrand.
- Extensive Wiesen-Nutzung der Ausgleichsflächen.

3.2.4 Eingriffs- Ausgleichs - Bilanz

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

Der Bilanzierung wurden für die Ausgangssituation die im Plan 1 (Bestand) und für die Entwicklung die im B-Plan dargestellten Flächen zugrunde gelegt.

Im Bereich der Ausgleichsfläche A1 (Flstke 36/3 und 12/4) liegt eine großflächige Sandaufschüttung mit Nutzung als Voltigierplatz vor. Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf, wird diese Fläche nicht mit dem tatsächlichen Bestand sondern dem letzten als rechtsgültig angenommenen Bestand („fiktiver Bestand") angesetzt. Es wird hierbei von einer intensiven Weidenutzung ausgegangen (Biotoptyp 06.200)

Teilbereich „Mischgebiet": Überbaubare Flächen als Nutzungstyp 10.715 (Dachflächen mit Regenwassernutzung) gehen entsprechend der festgesetzten GR von 160 qm je Grundstück in die Berechnung ein. Im östlichsten Baufenster wird (entsprechend der Darstellung im B-Plan) von dem Fortbestand der bestehenden drei Gebäude ausgegangen. Flächen für Stellplätze und Zufahrten gehen als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 10 % der Grundstücksgröße in die Berechnung ein. Als Basis für die Grundstückgröße wird die überplante Fläche abzüglich des Fließgewässers und der Privaten Erschließungsstraße angesetzt.

Es wird vom Erhalt der standortgerechten Laubgehölze (Nutzungstyp 04.210) am Weschnitzufer und der Beseitigung der dortigen Thuja-Hecke (Nutzungstyp 04.220) ausgegangen.

Die restlichen nicht überbaubaren Flächen werden als gärtnerisch anzulegende Flächen (Nutzungstyp 11.221) angesetzt. Es wird von der Pflanzung von 15 Laubbäumen (Einer je angefangene 200qm Grundstücksfläche)

Die Maßnahmen auf den in den Geltungsbereich integrierten Ausgleichsflächen gehen als „Neuanlage Aue" in die Bilanz ein: Hier wird nach Abgrabung gemäß den Retentionserfordernissen eine Neuansaat von artenreichem Grünland vorgenommen. Da in der Folge eine extensive Bewirtschaftung sichergestellt ist und der Standort eine naturschutzfachlich wertvolle Grünlandentwicklung erwarten lässt, wird in der Bilanz ein Mischtyp aus Nutzungstyp 06.930 (Neuansaat Kräuterwiese) und Nutzungstyp 06.310 (Extensivgrünland) angesetzt. Das randliche Ufergehölz, dessen wesentliche Teile sich am unmittelbaren Ufer der Weschnitz (und damit außerhalb des Plangebietes) befinden wird als zu erhalten angesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Ausgleich der Eingriffe möglich.

Es kommt durch die Entsiegelungsmaßnahmen schon im Mischgebiet allein zu einem Biotopwertüberschuß von rund 20.000 WP. Durch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen, die aus Retentionsgründen notwendig sind, wird ein weiterer Biotopwert von 34.600 WP geschaffen. Insgesamt kommt es damit im Geltungsbereich zu einem Biotopwertüberschuß von rund 55.300 WP.

4. Zusammenfassung

Der Eigentümer der Grundstücke Fahrenbacher Straße 117 und 119 beabsichtigt, sein landwirtschaftliches Anwesen aus der Ortslage herauszunehmen und in eine weniger immissionsempfindliche Außenbereichslage umzusiedeln. Die hierdurch freiwerdenden Flächen sollen einer Verwertung durch Umnutzung zugeführt werden. Eine hierfür erforderliche Neuordnung des Bauplanungsrechtes für die Flächen ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde die überplante Fläche erheblich reduziert und konzentriert sich auf das Grundstück Fahrenbacher Straße 117 und 119 sowie die Ausgleichsflächen westlich der Weschnitz. Die Planung wurde als „einfacher" Bebauungsplan fortgesetzt und abgeschlossen. Somit sind für alle wesentlichen baulichen Veränderungen im Plangebiet bauordnungsrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Durch die starke Veränderung der Aue durch Bebauung und Aufschüttungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans kaum noch auentypische Biotoptypen vorhanden.

Die Abschnitte der Weschnitz und des Fahrenbachs im Planungsraum (Bachabschnitte im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend) gehören zu den für den aquatischen Artenschutz wertvollsten Gewässerstrecken im gesamten Kreisgebiet. Seit Erstellung des Vorentwurfes sind demzufolge wesentliche Teile der Weschnitz und des Fahrenbaches als FFH-Gebiet gemeldet worden.

Die Gewässerstrukturen der Abschnitte der Weschnitz und des Fahrenbachs im Planungsraum sind erheblich vorgeschädigt. Besonders die Weschnitz ist in ihrer Uferausprägung, Längs- und Querprofilentwicklung, sowie durch schädliche Umfeldstrukturen stark bis sehr stark beeinträchtigt.

In den Gewässerlauf wird nicht eingegriffen.

Durch die geplanten Maßnahmen sind zusammenfassend in erster Linie positive Effekte für den Auenschutz zu beschreiben.

5. Quellenverzeichnis

BEBAUUNGSPLAN FÜRTH-FAHRENBACH, NACHWEIS DES ERSATZRETENTIONSRAUMES"
Brandt-Gerdes-Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH: Projekt Nr. 1588, Darmstadt, April 2000

BNatschG
Bundesnaturschutzgesetz - aktuelle Fassung

BODENKARTE VON HESSEN (1997)
ERTRAGSPOTENTIAL DES BODENS (1997)
NITRATRÜCKHALTEVERMÖGEN DES BODENS (1997)
Jeweils Blatt Erbach, M 1: 50.000, Hessisches Landesamt für Bodenforschung (HLFB), Wiesbaden

GEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE VON HESSEN ; (1989)
Maßstab 1: 300.000; Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden

GEWÄSSERGÜTE IM LANDE HESSEN (1994)
Maßstab 1: 200.000, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie; Jugend, Familie und Gesundheit, Wiesbaden

HENatG
Hessisches Naturschutzgesetz - aktuelle Fassung

HENNINGS; R: (1999)
Gewässerkundliche Stellungnahme zum vorgeschlagenen B-Plan „Pferdezuchtbetrieb Ripper" in Fürth, OT Fahrenbach

KLAUSING, O.; (1974)
Die Naturräume Hessens, Karte der naturräumlichen Gliederung, Maßstab 1:200.000; Hessische Landesanstelt für Umwelt; Wiesbaden

REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN-PLANUNGSREGION SÜDHESSEN; (1995)
Regionale Planungsversammlung beim Regierungsprädidenten in Darmstadt

STANDORTKARTE VON HESSEN ; (1981)
Das Klima von Hessen; Hessisches Landesamt für Ernährung, Landwirtschaft und Landentwicklung; Abt.: Landentwicklung; Wiesbaden

Flächenbilanz in Anlehnung an
Ausgleichsabgabenverordnung AAV (GVBl. I 1995 S. 120)

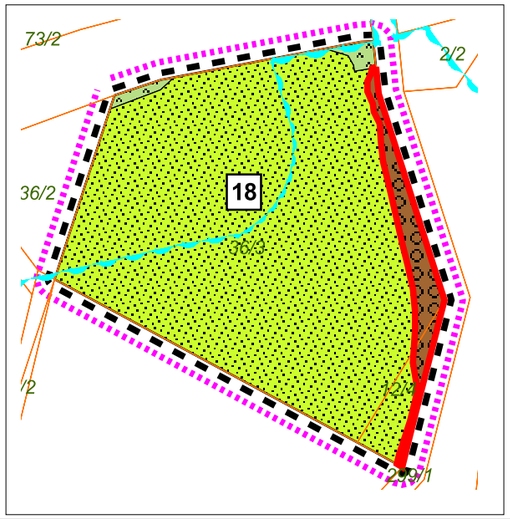
Gemeinde Fürth
B-Plan "Westlicher Ortskern Fahrenbach"

Stand: 28.06.2005

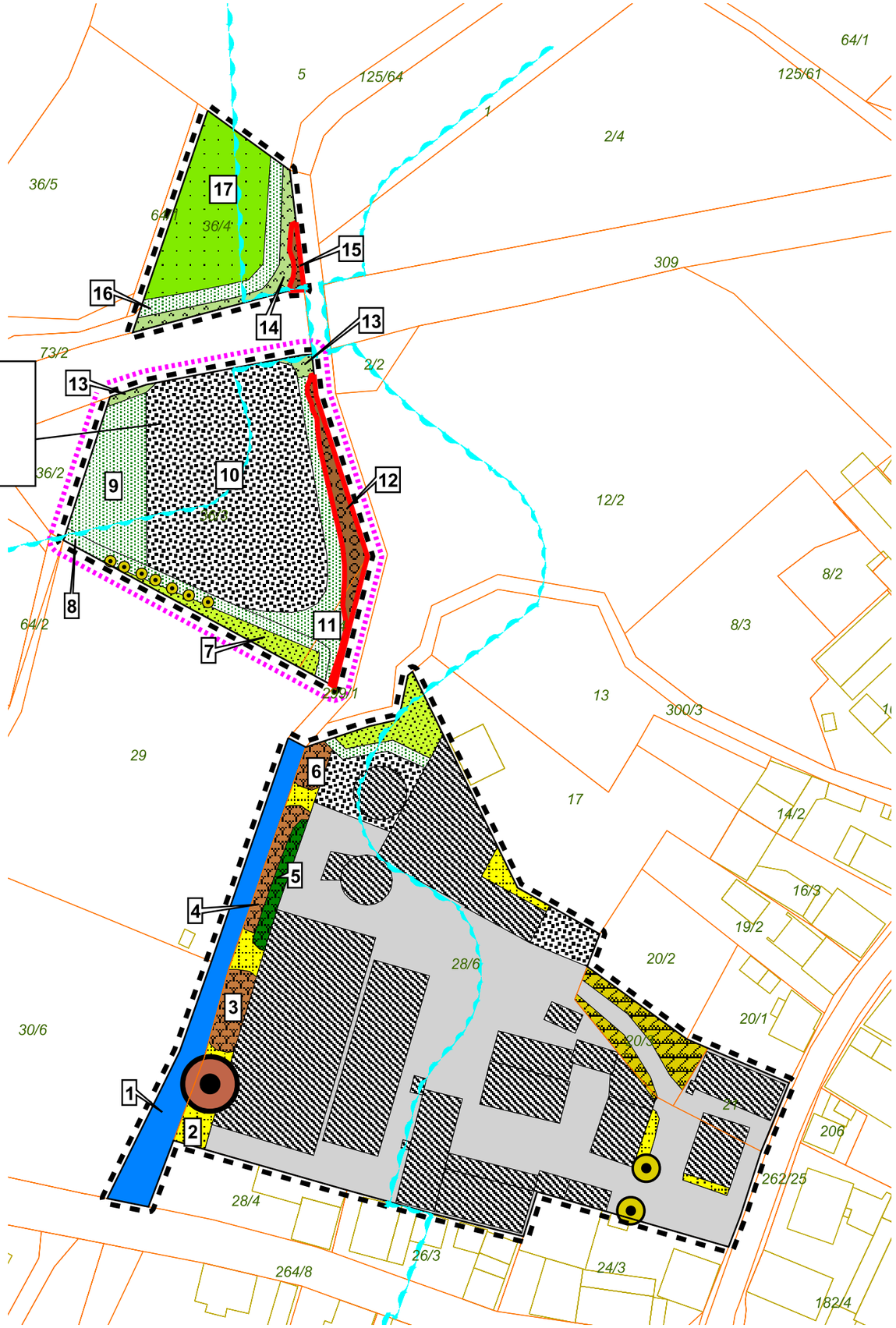
Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
		je qm	vorher		nachher		vorher		nachher			
Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Mischgebiet												
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	220		220		7260		7260		0	
4.220	Baumgruppe, nicht heimisch, nicht standortgerecht, (Thujahecke)	28	70		0		1960		0		1960	
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten u. strukturarme Haus	14	270		0		3780		0		3780	
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten	25	200		0		5000		0		5000	
6.200	Weiden (intensiv)	21	140		0		2940		0		2940	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3	3410		400		10230		1200		9030	
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	2.910		0		8730		0		8730	
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	210		0		1260		0		1260	
10.610	Bewachsene Feldwege	21	50		0		1050		0		1050	
10.715	Dachflächen mit Regenwassernutzung (entsprechend GR =160 qm x 13 Grundst.)	3			2080		0		6240		-6240	
10.530	Nebenflächen (teilversiegelt od. mind. in Grünfläche entwässert)	6	0		640		0		3840		-3840	
10.510	Private Erschließungsstraße	3	0		1070							
11.221	Gärtnerisch anzulegende Flächen	14	0		3070		0		42980		-42980	
4.110	Anpflanzung von 15 Laubbäumen *	31	0		[45]		0		1400		-1400	
	Zwischensumme Mischgebiet		*7.480*		*7480*		*42210*		*62920*		*-20710*	
Fließgewässer												
05.212 (-)	Eingeschränkt naturnaher Bachlauf: Oberlauf, Gewässergüte II und schlechter 47-2=42W	42	490		490		20580		20580		0	
	Zwischensumme Fließgewässer		*490*		*490*		*20580*		*20580*		*0*	
	Zwischensumme B-Plan "Westl. Ortskern Fahrenbach "ohne Ausgleichsflächen		*7.970*		*7.970*		*62.790*		*83.500*		*-20.710*	
										Biotopwertdifferenz gesamt vor Ausgleich	**-20710**	
Ausgleichsfläche A1 (Flstk 36/3, 12/4)												
4.400	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht (Erlengalerie, Weiden)	50	160		160		8000		8000		0	
6.200	Weide (intensiv) (**Fiktiver Bestand ! Fläche 18 des Bestandsplans z. GOP)**	21	2430		0		51030		0		51030	
9.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	40		0		1560		0		1560	
06.930/06.310	Neuanlage "Aue", Einsaat und extensive Nutzung artenreiches Grünland m. Feuchtetende	33			2470		0		81510		-81510	
	Zwischensumme A1		*2630*		*2630*		*60590*		*89510*		*-28920*	
Ausgleichsfläche A2 (Flstk 36/4)												
4.400	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht (Erlengalerie, Weiden)	50	20		20		0		1000		-1000	
6.320	Intensiv genutzte Frischweide	27	600		0		16200		0		16200	
9.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	120		0		4680		0		4680	
10.610	Bewachsene Feldwege	21	150		0		3150		0		3150	
06.930/06.310	Neuanlage "Aue", Einsaat und extensive Nutzung artenreiches Grünland m. Feuchtetende	33			870		0		28710		-28710	
	Zwischensumme A2		*890*		*890*		*24030*		*29710*		*-5680*	
										Biotopwertdifferenz Ausgleich	**-34600**	
	Summen		11.490		11.490		147.410		202.720			
										Biotopwertdifferenz	**-55310**	
	*Neupflanzung von 15 Laubbäumen [15 x 3 =45 qm übertraufte Fläche]		Punktedefizit der Planung beträgt			-37,52%						

N

Realer Bestand:
Tatsächlicher Zustand
im Bereich der Aufschüttung



Fiktiver Bestand:
Letzter als rechtsgültig
angenommener Zustand
im Bereich der Aufschüttung



Geltungsbereich

Flurstücksgrenzen

Aufschüttung im Bereich der Ausgleichsflächen

Grenzen des Überschwemmungsgebietes

Laubbaum (Ahorn)

Laubbaum (Esche), groß

Bestand

Nr Flächennummer: s. Erläuterungstext GOP

Bachlauf (§15d), eingeschränkt naturnah

Ufergehölz (§15d)

Laubbaumreihe/ -gruppe, standortgerecht

Nadelbaumreihe/ -gruppe

Weide, mäßig intensiv

Pferdeweide, intensiv

Ruderalflur / Wiesenbrache
teilw. mit aufkommenden Gehölzen

Hausgarten und gartenähnliche Flächen, strukturarm

Hausgarten, strukturreich

Feldweg, grasbewachsen und Trittrasen

Teilversiegelte Flächen, Sand / Schotter

Dachflächen, unbegrünt

Nahezu versiegelte Flächen

0 10 20 30 40 50 60 Meter

Gemeinde Fürth i.O.

OT Fahrenbach

Grünordnungsplan zum B-Plan
"Westlicher Ortskern Fahrenbach"

Plan 1: Bestand

bearbeitet: HR	Maßstab: 1 : 1000
geändert:	Stand: Juni 2006

anette ludwig
Dipl.-Ing. Landespflege
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon: 0 62 58 / 50 27 85
Telefax: 0 62 58 / 50 27 25
Mobil: 0170 / 4953670
Freiraumplanung
Landschaftsplanung