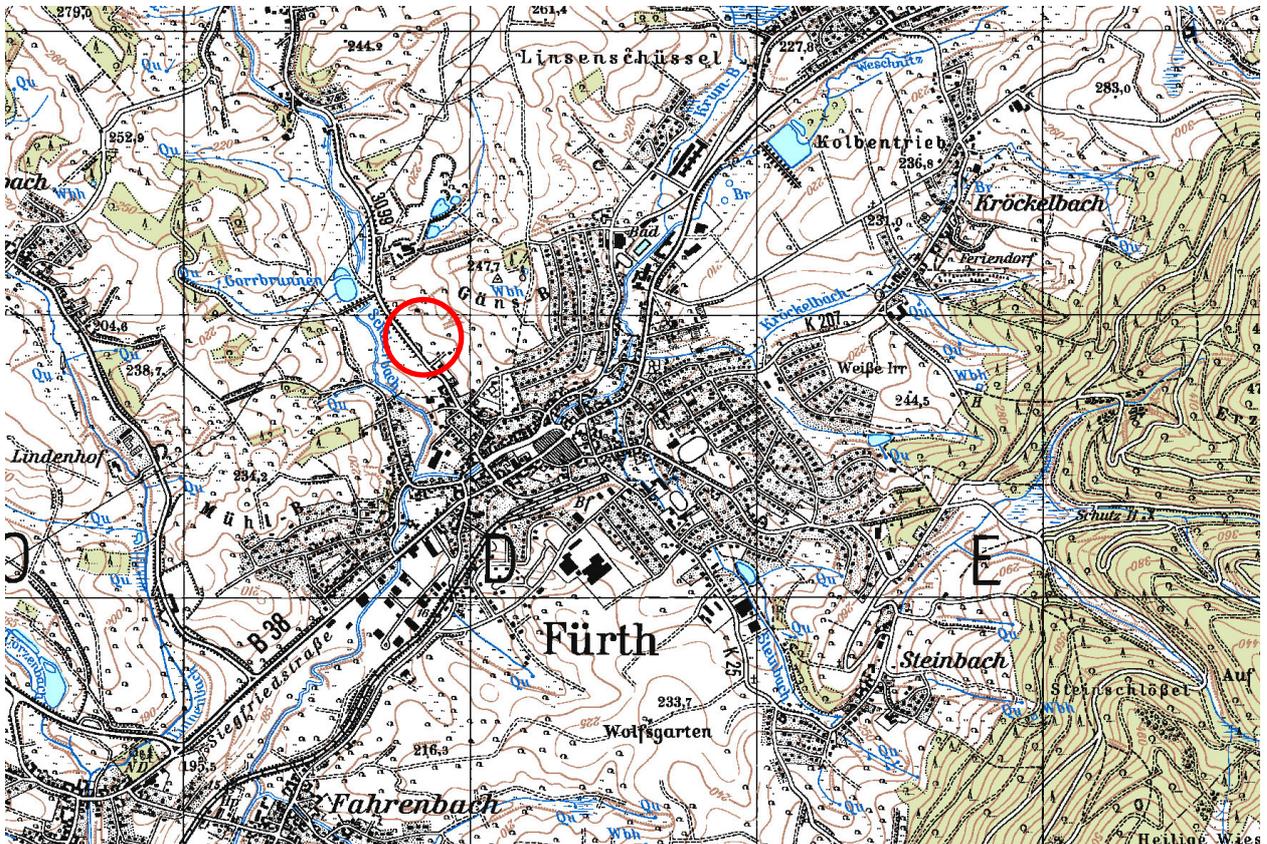




Gemeinde Fürth

6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth



Begründung

September 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	7
I.1.7	Altlasten	8
I.1.8	Immissionsschutz	9
I.2	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	9
II.	Belange von Natur und Landschaft	10
III.	Planverfahren und Abwägung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ war ursprünglich beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich des Hotels an der Ellenbacher Straße die Hotelanlage um einen weiteren Baukörper zu erweitern und darüber hinaus eine Einrichtung für betreutes Wohnen in Form von zwei Gebäudekomplexen zu errichten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“, der für den Bereich der vorgesehenen Einrichtung für betreutes Wohnen eine Ausgleichsfläche festsetzt. Über eine angrenzende Fläche, die bislang als Mischgebiet festgesetzt ist, war die Erschließung der Einrichtung geplant.

Die Gemeinde beabsichtigte, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“ eine Neugestaltung im südöstlichen Siedlungsbereich entlang der Ellenbacher Straße zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Ziel des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ war hier ursprünglich die Schaffung einer gleichgewichtigen Nutzung von Wohnen und durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde Fürth hatte Mitte 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ zur Vorbereitung eines Projektes für betreutes Wohnen als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde bislang jedoch noch nicht bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat somit noch keine Rechtskraft erlangt.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt soll im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine kleinteiligere Bebauungsstruktur für Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die Flächen für betreutes Wohnen und auch das Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ modifiziert und hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden.

Durch Erweiterung der Sondergebietsfläche um den Bereich eines bereits baulich realisierten Parkplatzes der Gastronomienutzung werden durch den Bebauungsplan entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung auch bisherige Außenbereichsflächen einbezogen, weshalb parallel der Flächennutzungsplan zu ändern ist. Neben der Verschiebung der Nutzungsgrenzen der Sondergebietsflächen wird anstelle eines Mischgebietes nun Wohnbaufläche geplant.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 667, Nr. 671, Nr. 672, Nr. 673, Nr. 674, Nr. 675, Nr. 676 und Nr. 723.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,73 ha.

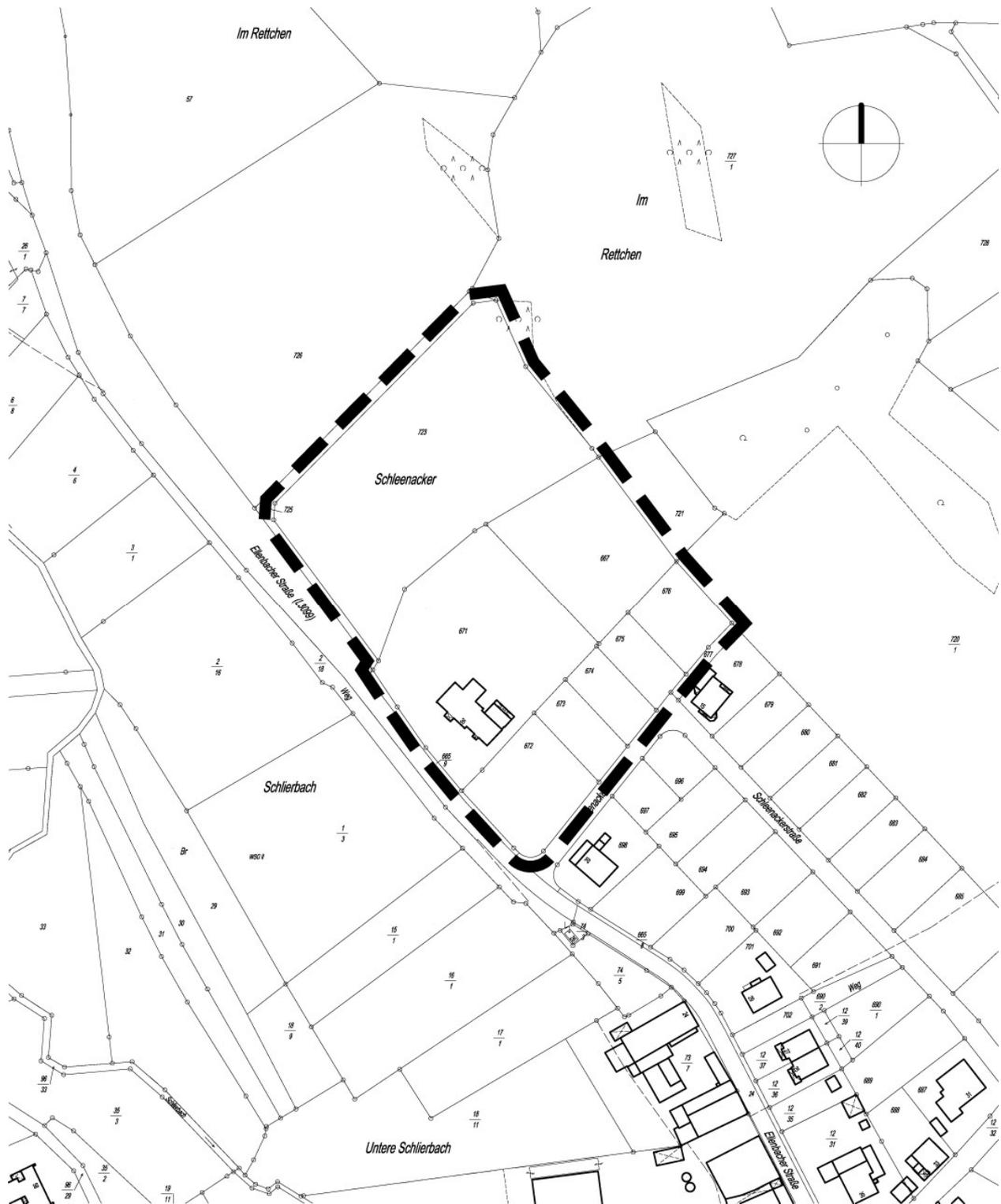


Abbildung 1: Betroffener Bereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 sind die von der Planung betroffenen Flächen als Zuwachs für den Siedlungsbereich dargestellt. Die Planung ist an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

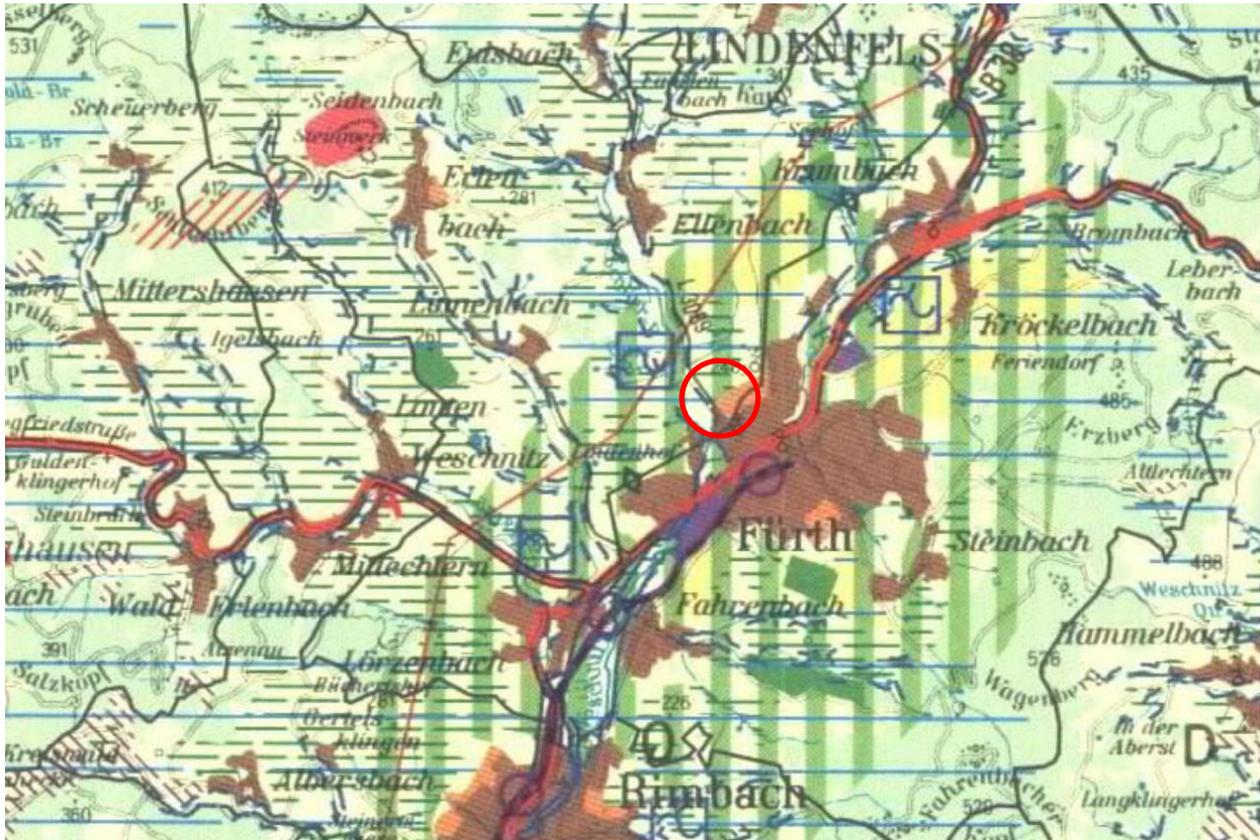


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

Ein Teil des Plangebietes befand sich früher im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“. In der Zwischenzeit wurden die Flächen aber im Rahmen des Novellierungsverfahrens des Hessischen Naturschutzgesetzes aus dem Landschaftsschutz entlassen.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth stellt den überplanten Bereich entlang der Ellenbacher Straße als Sonderbaufläche und gemischte Baufläche dar. Der nordöstliche Teil des vorgesehenen Plangebietes ist weitgehend als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der „Freihaltetrasse“ für eine mögliche Ortsumgehung der Gemeinde Fürth im Zuge der B 38 / B 460. Wesentliche Konflikte zwischen der erweiterten Sonderbaufläche und einer möglichen späteren Ortsumgehung, die das Straßenbauprojekt ggf. gefährden oder deutlich erschweren könnten, werden nicht erwartet.

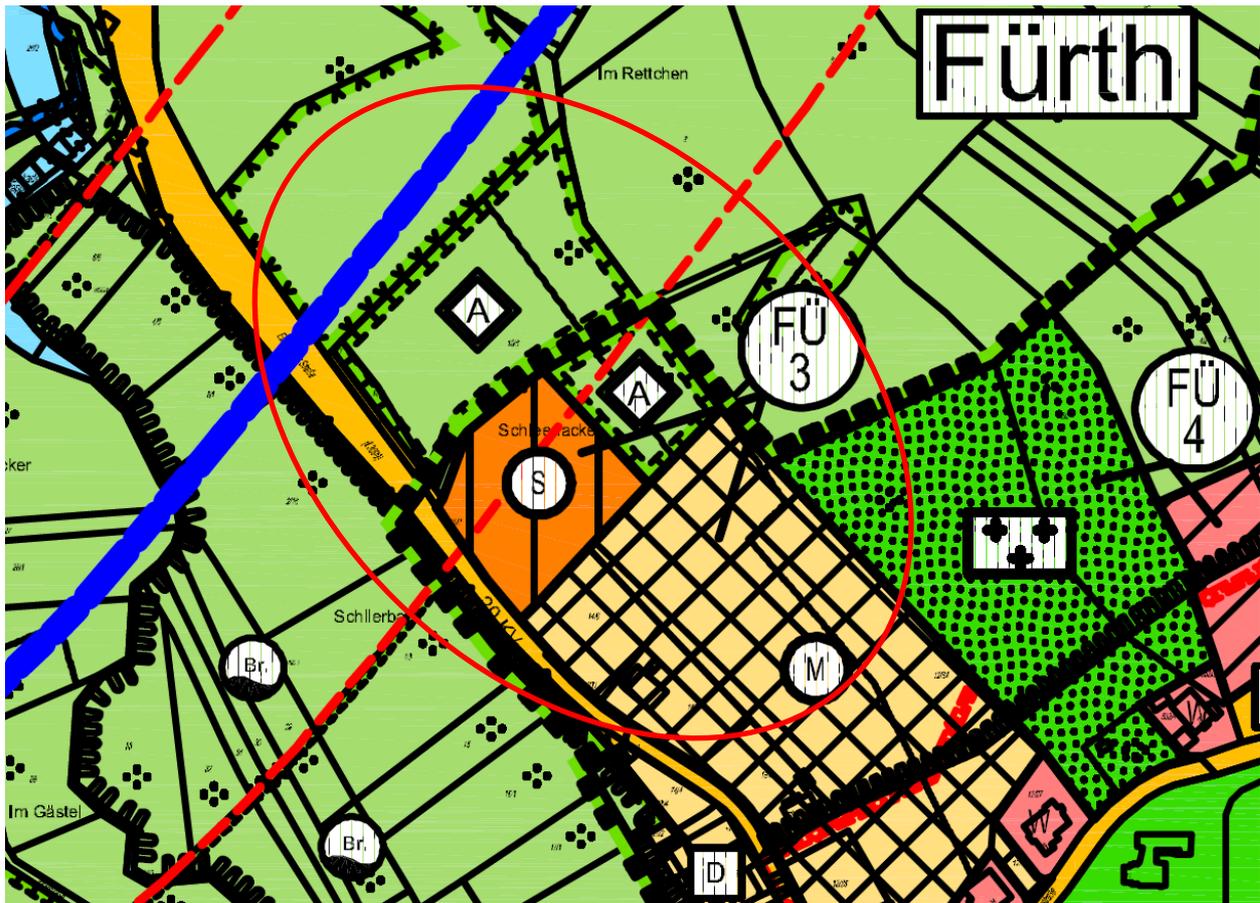


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich (roter Kreis) der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan im Westen eine Sonderbaufläche, im Südosten eine Gemischte Baufläche und im Norden eine Ausgleichsfläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist daher in diesem Bereich zu ändern. Die in der Bebauungsplanänderung als Teilgeltungsbereich 2 dargestellte, externe Ausgleichsfläche liegt in einem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Flächen für Biotopwertentwicklung und -verbund“ gekennzeichneten Bereich und muss somit in der Darstellung nicht geändert werden. Der Bebauungsplan ist an dieser Stelle aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan FÜ 48 „An der Ellenbacher Straße“ gliedert das Plangebiet entsprechend den vorgesehenen Nutzungen in ein größeres, südlich gelegenes und an den Ortskern anschließendes Mischgebiet (Teilbereich A), ein kleineres Sondergebiet für Gastronomie und Fremdenbeherbergung (Teilbereich B) sowie zwei Ausgleichsflächen am Nordrand im Übergang zur freien Landschaft.

Die Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ ersetzt bei Erlangung der Rechtskraft den seit 21.10.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan FÜ 48 „An der Ellenbacher Straße“ im entsprechenden Teilbereich.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth. Der Übergang in die offene Landschaft ist hier geprägt durch ein sanftes Relief und die den Schlierbach begleitende Bachaue mit Erlengaleriewald sowie die nahe Kuppe des Gänsberges. An den Hängen des Gänsberges besteht bereits die randliche Wohnbebauung der Kerngemeinde Fürth.

Die Landschaft wird als Grünland mit eingestreuten Gehölzen (Feldgehölze, Obstbäume, vereinzelt auch Streuobst) genutzt. Äcker sind hier kaum vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang weitgehend unbebaut. Auch im südlich davon festgesetzten Mischgebiet sind bislang nur zwei neue Gebäude realisiert. Weitere Gebäude sollen kurzfristig errichtet werden.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan im Sondergebiet vorgesehene Gastronomiebetrieb ist inzwischen als „Landgasthaus Schleenhof“ errichtet worden. Ansonsten erstrecken sich entlang der L 3099 Garten- und Lagerflächen mit einem verfallenen Gebäude südlich der Schleenackerstraße.

Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus intensiv genutztem, beweidetem Grünland mit vereinzeltem Laub- / Obstbaumbestand.

Von der Ellenbacher Straße (ca. 195 m über NN) bis zum nordöstlichen Plangebietsrand (bis zu 210 m über NN) besteht auf einer Strecke von ca. 115 m eine Höhendifferenz von etwa 15 m. Das entspricht einem Anstieg von 13 %.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L 3099 (Ellenbacher Straße) als Verbindungsstraße zwischen der B 38 / B 460 und dem Ortsteil Ellenbach sowie über die südlich des Geltungsbereiches liegende Schleenackerstraße erschlossen.

In der Ellenbacher Straße und der Schleenackerstraße verlaufen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Es ist vorgesehen innerhalb des Plangebietes eine weitere Erschließungsstraße zu bauen, die aufgrund ihrer ausschließlich kleinflächigen Erschließungsfunktion im Flächennutzungsplan nicht darzustellen ist.

Als private Erschließungsanlage innerhalb der Sonderbauflächen wird ein Parkplatz dargestellt.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Die zusätzliche Bebauung ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Baurechtes wird der Trinkwasserverbrauch durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zunehmen.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt.

I.1.6.3 Wasserqualität

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Bodenversiegelung werden geeignete textliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise (Gebäudebestand) an die vorhandenen Abwasseranlagen (Trennkanalisation) angeschlossen. Die Neubauten sind entsprechend anzuschließen.

Dennoch ist für das Plangebiet eine Niederschlagswassernutzung als Brauchwasser festgesetzt. Es wird darüber hinaus auf die Bestimmungen des HWG in Bezug auf die Pflicht zur Verwendung und Verwertung des Niederschlagswassers verwiesen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen geschieht über das vorhandene Trennsystem.

In der aktuellen Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes ist das Baugebiet bereits berücksichtigt.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft in größerer Entfernung der Schlierbach. Ufer- oder Überschwemmungsbereiche des Gewässers werden von der Planung nicht tangiert.

I.1.7 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Abteilung Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung wird kein Untersuchungsbedarf gesehen.

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

I.1.8 Immissionsschutz

Auswirkungen auf bzw. von gewerblichen Anlagen oder Flächen durch die vorliegende Planung werden nicht gesehen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine gewerblichen Anlagen. Gewerbe ist im Bereich der südlich angrenzenden Mischgebietsflächen zulässig, dort aber mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten, so dass keine Immissionskonflikte für das vorliegende Plangebiet zu erwarten sind.

Die Verkehrsbelastung der in der Nähe des Plangebietes befindlichen L 3099 ist nicht unerheblich. Für die bestehende Gastronomienutzung stellt die Straße kein Konfliktpotential dar, sondern sichert die Erreichbarkeit und die Frequenz potentieller auswärtiger Gäste vor allem an den Wochenenden.

Im Bereich der Wohnbauflächen können ggf. passive Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster sinnvoll sein. Nachweise sind im Zuge der Objektplanung auf Grundlage der konkreten Gebäudegrundrisse zu führen.

Die beiden Sondergebietsflächen liegen je zu deutlich weniger als der Hälfte innerhalb des „Planungskorridors“ für eine mögliche Ortsumgehung der Gemeinde Fürth im Zuge der B 38 / B 460 und damit am äußersten Rand dieser „Freihaltetrasse“. Die Auswirkungen einer künftigen Bundesstraße auf das Plangebiet dürften daher eher gering bzw. durch einfache Schutzmaßnahmen kompensierbar sein.

Ein Immissionskonflikt zwischen Wohnnutzung und Gastronomie-Nutzung durch die Außenbewirtschaftung ist grundsätzlich möglich. Das Gelände des Gastronomiebetriebes ist jedoch ausreichend groß und genehmigte Außenbewirtschaftungsflächen sind auch auf der Straßenseite des Gebäudes vorhanden, die durch das Gebäude zur Wohnnutzung abgeschirmt werden. Der Immissionskonflikt ist auf den Grundstücken durch Organisation der Flächen zu lösen. Im Übrigen gilt auch hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange Lufthygiene (Staub / Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima sind vernachlässigbar. Auch Auswirkungen durch mögliche Geruchsbelästigungen aus dem Bereich umliegender landwirtschaftlicher Flächen durch die gelegentliche Aufbringung von Gülle und Mist wird als nicht wesentlich erachtet.

Ein Erfordernis für weitere fachtechnische Untersuchungen wird nicht gesehen.

I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

In der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung werden die Grenzen der bereits bisher dargestellten Sonderbaufläche an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angeglichen und entsprechend erweitert. Weiterhin erfolgt die Anpassung (Reduzierung) der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird als Wohnbaufläche in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Weitere Änderungen der Darstellung werden im Bereich der vorliegenden Planung nicht vorgenommen. Auf die detaillierten Festsetzungen im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird verwiesen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der daraus weiterhin gültigen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die Umweltbelange werden jedoch auf Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung vollumfänglich dargestellt und bewertet. Auf das entsprechende Verfahren und den Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es werden aufgrund der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes für gemischte Baufläche und Sonderbaufläche keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Änderungsverfahren zulässig.

Die Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanänderung.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der zum rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

III. Planverfahren und Abwägung

Parallel zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen durch vorliegende Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde eine entsprechende Verschiebung der Nutzungsgrenze des Sondergebietes sowie die Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche.

Die Flächennutzungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth, da die bisher bereits bestehende Sonderbaufläche lediglich um eine Grundstückstiefe um einen Bereich des „Ruhenden Verkehrs“ erweitert wird. Auch die Änderung der Darstellung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche berührt nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, da Wohnnutzung auch bisher im Rahmen der gemischten Baufläche zulässig war. Daher wird das Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen. Der notwendige Ausgleich, der durch die Fläche für den „Ruhenden Verkehr“ entsteht, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ im Parallelverfahren vollständig kompensiert.

Im vereinfachten Verfahren erfolgte eine einstufige Beteiligung der Bürger und Behörden. Vorliegend wurde diese Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.06.2010 bis einschließlich 09.07.2010. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 31.05.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 09.07.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen. Aufgrund dieser Entscheidungen wurden lediglich verschiedene Konkretisierungen und Ergänzungen der Begründung vorgenommen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, konnte im Wesentlichen unverändert in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 07.09.2010 als Genehmigungsfassung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt beschlossen werden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth wurde durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt rechtswirksam.