

## **Textliche Festsetzungen**

(September 2006)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Weiheracker“ überein.

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### **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 zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

#### **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 innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch dort nur in einem Abstand von höchstens 12,0 m zu den Erschließungsflächen zulässig. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

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

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

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. 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. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung z.B. bei Garagen sollen extensiv begrünt werden.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

##### Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

##### Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	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

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

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

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

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- bzw. Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a. T. auszubilden. Pultdächer sind nur zulässig, wenn sich deren First (höchster Punkt) bergseits befindet. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Bei Ausführung von asymmetrischen Dachformen darf die zulässige Traufwandhöhe an der Bergseite um max. 1,50 m überschritten werden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformative, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Es wird empfohlen, mindestens eine Hauptdachfläche zur Optimierung der Solarenergienutzung nach Süden auszurichten sofern dies dem individuelle Energiekonzept des Gebäudes nicht entgegensteht.

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

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

## **2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auch zugelassen sind Naturstein - Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

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

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

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo es möglich ist, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

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

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen 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**

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

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

### **3. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG III). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

### **4. Löschwasserversorgung**

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **5. Bodenschutz, Bodenverunreinigungen, Baugrund, Grundwasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

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

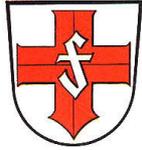
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

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

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

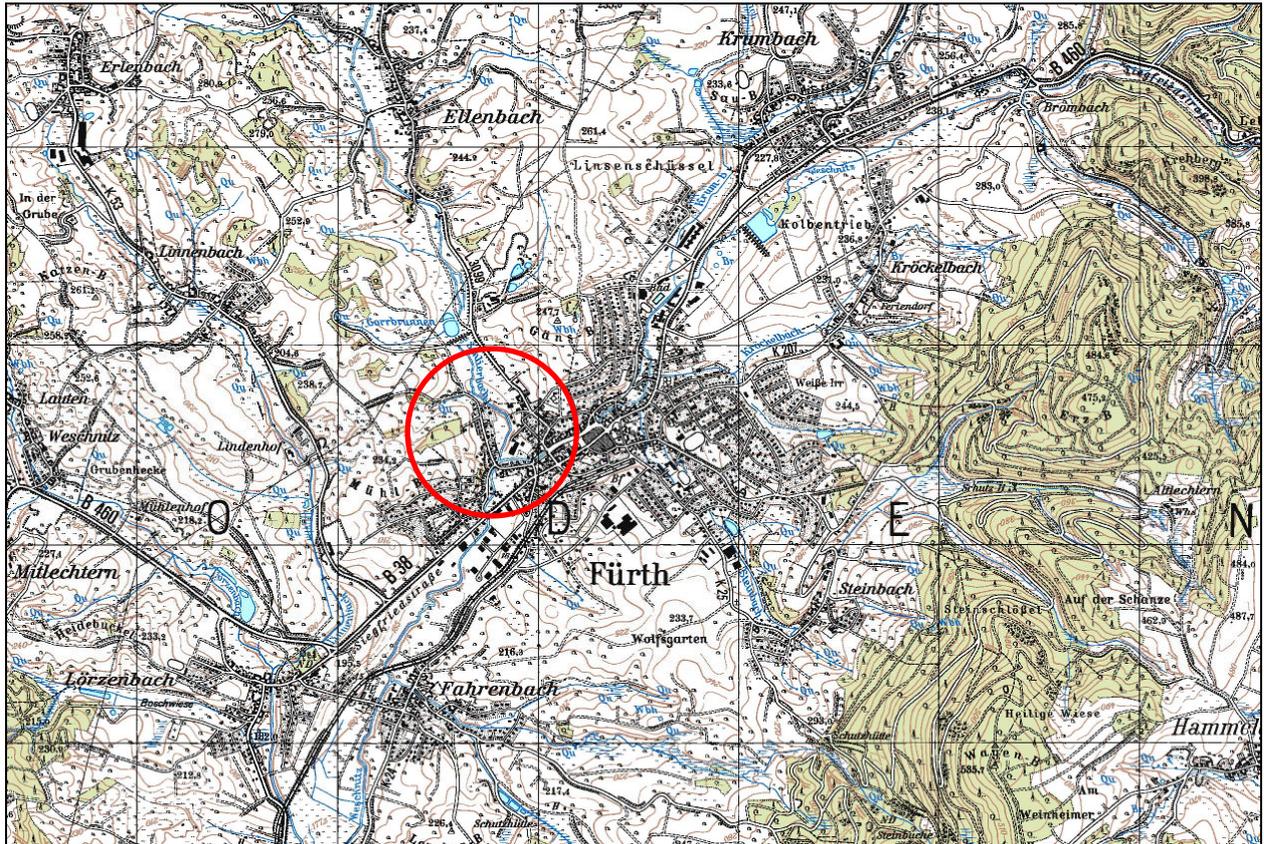
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

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



**Gemeinde Fürth**

## Bebauungsplan „Südlich Weiheracker“



## Begründung

September 2006

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Anette Ludwig Landschaftsplanung  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Forstrechtliche Belange	6
I.1.6	Erschließungsanlagen	7
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	8
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
I.2.4	sonstige Festsetzungen	8
I.3	Ver- und Entsorgung, Erschließung	9
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Umweltbericht	10
II.1	Einleitung	10
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	10
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	10
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele	11
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	11
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	11
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	12
II.2.2	Boden und Altlasten	12
II.2.3	Klima	13
II.2.4	Grundwasser	13
II.2.5	Oberflächengewässer	13

II.2.6	Flora und Fauna	13
II.2.7	Schutzgut Landschaft	15
II.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
II.2.9	Schutzgut Mensch	15
II.2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
II.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	16
II.3.1	Schutzgut Boden	16
II.3.2	Schutzgut Klima	16
II.3.3	Schutzgut Grundwasser	17
II.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna	17
II.3.5	Schutzgut Landschaft	18
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
II.3.7	Schutzgut Mensch	19
II.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
II.3.9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
II.3.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	20
II.3.11	Zusammenfassung	20
III.	Planverfahren und Abwägung	21

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Anfrage von privaten Grundstückseigentümern bezüglich des Neubaus von drei Wohnhäusern in einem Bereich westlich der Inselstraße, für den gegenwärtig kein gesichertes Baurecht besteht. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt. Dennoch wurde eine Bauvoranfrage seitens des Kreisbauamtes nur in Teilbereichen als genehmigungsfähig testiert.



Bild 1: Bebauungskonzept

Aus der Umgebungsbebauung kann eine nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnende Teilfläche wie auf nachfolgendem Bild gezeigt festgestellt werden. Innerhalb dieses Bereiches wäre eine Bebauung im Maßstab der Umgebungsbebauung ohne Bebauungsplan zulässig. Eine direkte Verbindung der beiden westlichsten Bestandsgebäude und damit die Einbeziehung von annähernd der gesamten Fläche des Geltungsbereiches in den Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde verneint, die Genehmigung eines Bauvorhabens vor der nachfolgend dargestellten roten Linie im Bereich des Grundstücks 28/23 wurde in Aussicht gestellt. Die entsprechende Abgrenzung hat unmittelbaren Einfluss auf die Beurteilung von Eingriffen und deren Ausgleich.



Bild 2: Abgrenzung des in Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB

Um eine Bebauung im Bereich zwischen den beiden westlichsten Gebäuden (Haus Nr. 54 und Nr. 38 a) zu ermöglichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 1, Nr. 27/2, Nr. 27/3, Nr. 28/23, Nr. 28/24, Nr. 28/25 und Nr. 28/31  
Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,45 ha.

### **I.1.3 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt und auch der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigungspflicht entfällt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Dieses grenzt westlich unmittelbar an den Planbereich an, weshalb der Gestaltung des Übergangs zwischen Plangebiet und freier Landschaft eine besondere Bedeutung zukommt.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, wobei hiermit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die künftigen Bauherren verbunden sind.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich 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 befindet sich am Nordwestlichen Rand der Kerngemeinde Fürth und grenzt unmittelbar an die in diesem Bereich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauung an der Inselstraße an. Die geplanten Gebäude sollen in zweiter bzw. dritter Reihe westlich der Inselstraße errichtet werden. Bereits in der Vergangenheit wurden Wohngebäude in entsprechender Lage gebaut. Die vorhandene Umgebungsbebauung ist unterschiedlichen Alters und dürfte im Wesentlichen in den letzten 50 Jahren errichtet worden sein. Es überwiegen ein- und zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach in offener Bauweise.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen westlich unbebaute Grünflächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung an. Im Bereich der Grundstücke 38/1 und 38/2 deutet ein Geländeeinschnitt auf früheren Abbau von Felsenkies oder Fels im Tagebau hin. Der Geländeeinschnitt ist stark durch Gehölze geprägt.

Das Flurstück 27/3 wurde bisher als private Gartenfläche genutzt. Für die Parzellen 28/23, 28/24 und 28/25 ist von einer früheren Nutzung als Weide auszugehen. Näheres ist dem Umweltbericht in Teil 2 dieser Begründung zu entnehmen.

### **I.1.5 Forstrechtliche Belange**

Unmittelbar westlich des Plangebietes bzw. in geringer Entfernung zu diesem befinden sich Waldflächen, teilweise mit Eichen und sonstigen Laubgehölzen bestanden. Vor allem bei unberechenbaren stärkeren Windereignissen können Gefahren durch umstürzende Bäume oder Astwurf auftreten. Der Waldeigentümer haftet nur für solche Schäden, die auf schuldhaftes Handeln zurückzuführen sind. Die Grundstückseigentümer im Plangebiet wurden diesbezüglich unterrichtet. Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch umstürzende Bäume etc. sind auf eigene Verantwortung der künftigen Bauherren zu treffen.

### **I.1.6 Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet wird von der „Inselstraße“ über zwei Privatwege erschlossen. Der Weg auf der Parzelle 28/31 ist zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes einschließlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits weitgehend fertig gestellt. Das Grundstück 27/3 soll ebenso wie das vorhandene Gebäude auf Parzelle 27/1 über den auf der Parzelle 27/2 bereits vorhandenen Privatweg erschlossen werden. Die Sicherung der Erschließung erfolgt planungsrechtlich durch Festsetzung von entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungen der Erschließungsanlagen gehen zu Lasten der künftigen Bauherren. Die Gemeinde wird hier keine Kosten tragen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen sowie die Möglichkeit zur Strom- und Gasversorgung über bestehende Netze wurden von den zuständigen Versorgungsunternehmen bestätigt. Die Bauherren haben, sofern entsprechende Versorgungswünsche bestehen, geeignete Medientrassen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde empfiehlt, dass sich die Bauherren möglichst frühzeitig mit den Versorgungsunternehmen in Verbindung setzen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen entsprechend der aktuellen Eigentumsverhältnisse zwei überbaubare Flächen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Baufenster werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude festgelegt wird. Die entsprechenden Festsetzungen sollen Mehrfamilien- und Reihenhäuser und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

Mit der Festsetzung relativ großer zusammenhängender Baufenster können die Bauherren die Wohngebäude optimal in das geneigte Gelände einpassen. Aufgrund der umliegenden aufgelockerten Bebauung kann die Lage der Baukörper im Grundstück ohne Nachteil für den städtebaulichen Gesamtzusammenhang weitgehend freigestellt bleiben.

### **I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Aufgrund der Hangneigung ist es zweckmäßig, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss + Dachgeschoss zu begrenzen. Das Dachgeschoss darf hierbei ein weiteres Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein. Die in der Umgebung vor allem an der Inselstraße anzutreffende Zweigeschossigkeit plus zusätzlichem Dachgeschoss würde infolge der Neigung des Plangebietes zu einer talseitigen optischen Dreigeschossigkeit führen, was von der Gemeinde nicht gewünscht ist.

Es werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist wegen des hängigen Geländes und der teilweise tiefen Baufenster (überbaubare Fläche) sinnvoll. Ein weit aufwärts in den Hang hinein geschobenes Gebäude kann somit etwas höher gestellt werden, als unmittelbar an der vorderen Baugrenze befindliche Gebäude. Umgekehrt sind innerhalb der Baufenster talwärts orientierte Gebäude niedriger auszuführen. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossbodens ergibt sich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aus der Vollgeschossregelung nach HBO, wonach ein Geschoss, welches im Mittel mehr als 1,40 m aus dem natürlichen Gelände herausragt ein Vollgeschoss ist.

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

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil 2 „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die im Planbereich nicht ausgleichbaren Eingriffe werden außerhalb des Planbereiches durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen werden durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde und den jeweils betroffenen Grundstückseigentümern öffentlich-rechtlich gesichert. Die Maßnahmen selbst wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Folgende Flächen werden zum Ausgleich herangezogen:

- a. Gemarkung Fürth, Flur 12, Flurstück Nr. 22/3
- b. Gemarkung Ober-Scharbach, Flur 1, Flurstück 247/4

Die Kosten des Ausgleichs werden von privater Seite getragen und belasten nicht den Gemeindehaushalt.

### **I.2.4 sonstige Festsetzungen**

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 12° bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachformen werden Sattel-, Pult- oder Walmdächer zugelassen. Die konkrete Objektplanung kann somit im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die konkreten Gestaltungswünsche der Bauherren angepasst werden.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Grundstück innerhalb eines Abstandes von höchstens 12,00 m zu den privaten Erschließungsflächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Die Stellplätze sind zu begrünen.

### **I.3 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Inselstraße gegeben. Die Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen. Diese sind von den privaten Bauherren bzw. den Grundstückseigentümern auf eigene Veranlassung und auf deren Kosten vorzunehmen, so dass von Seiten der Gemeinde keine entsprechenden Kosten aufzuwenden sind. Das gleiche gilt für die Herstellung der im Plan als „mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzten Privatwege.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist über das Trinkwassernetz gewährleistet. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

Anschlüsse an die sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas oder Strom sind auf Veranlassung und auf Kosten der künftigen Bauherren herzustellen, sofern von diesen gewünscht.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da von der Planung des Baugebietes nur zwei Grundstückseigentümer betroffen sind. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen.

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Einleitung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Weiheracker“ sind die Belange der Umwelt in einem gesonderten Bericht darzustellen und insbesondere die Auswirkungen der Planung zu erläutern. Der hier vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus § 1, § 1a, § 2 und § 2a BauGB ergeben. Der Umweltbericht wird im Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

#### **II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans**

Anlass der Planung ist die Anfrage von privaten Grundstückseigentümern bezüglich des Neubaus von drei Wohnhäusern in einem Bereich westlich der Inselstraße, für den gegenwärtig kein gesichertes Baurecht besteht. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken gärtnerisch geprägt. Eine Bauvoranfrage seitens des Kreisbauamtes wurde nur in Teilbereichen als genehmigungsfähig testiert. Um eine Bebauung im Bereich zwischen den beiden westlichsten Gebäuden zu ermöglichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Auf die detaillierte Darstellung in Teil I dieser Begründung wird verwiesen.

#### **II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei allgemein zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung soll das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,2 und GFZ = 0,4 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen entsprechend der aktuellen Eigentumsverhältnisse zwei überbaubare Flächen festgesetzt werden. Innerhalb dieser Baufenster werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude festgelegt wird.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der bestehenden Bebauung orientieren. Aufgrund der Hangneigung ist es zweckmäßig, die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss + Dachgeschoss zu begrenzen. Die entsprechend den Festsetzungen maximal möglichen Traufwand- und Firsthöhen sind, bezogen auf die künftige Gebäudemitte, ca. 6,10 m (Traufwand) und ca. 10,40 m (First) jeweils über heutigem natürlichem Gelände.

Auf die detaillierte Darstellung in Teil I dieser Begründung wird verwiesen.

### **II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Flächen des Planbereiches wirken, bei Betrachtung vor Ort, als Teil der Siedlungsflächen. Sie sind bereits deutlich anthropogen geprägt (Gartenflächen) und dienen der abschließenden Abrundung der Bebauung am westlichen Ortsrand an der Inselstraße. Es ist eine Bebauung in zweiter bzw. dritter Reihe geplant, eine Erschließung für eine weitere Entwicklung in Richtung Westen wird nicht vorbereitet.

Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, ist aus städtebaulicher Sicht die Nutzung von Flächenpotenzialen innerhalb der geschlossenen Ortschaft sinnvoll. Dieses Ziel ist auch in § 1a Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) verankert.

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

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt und auch der Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigungspflicht entfällt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth wurde der Bereich ebenfalls bereits als den Siedlungsflächen zugehörig kartiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, wobei hiermit keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Aufwendungen für die künftigen Bauherren verbunden sind.

### **II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden**

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung auf Basis der Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV“) vom 1. September 2005

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

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

- Regionalplan Südhessen 2000
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth
- Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Fürth, 2001
- Geologische Übersichtskarte von Hessen (1:300.000), HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, 1989
- Bodenkarte von Hessen (1:50.000), HESS. LANDESAMT F. BODENFORSCHUNG, 1997

- Standortkarte von Hessen, M. 1:50.000, Hydrogeologische Karte, HM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1986
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, KLAUSING 1974

Jahreszeitlich bedingt (Geländeaufnahme im Februar) war das Artenspektrum von Flora und Fauna zunächst nicht vollständig erfassbar. Die ersten Bestandsaussagen wurden daher nochmals im Mai örtlich überprüft und, wo erforderlich, angepasst.

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

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

### **II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Das ca. 0,45 ha große Bearbeitungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Fürth, an der Ostflanke des Mühl-Berges. Die Flächen des Bearbeitungsbereiches werden als Gärten der angrenzenden Bebauung genutzt.

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Weschnitztales. Das Weschnitztal ist ein muldenförmiges waldarmes Tal, das durch die dicht aufeinander folgenden Seitenbäche und deren Täler gegliedert wird.

### **II.2.2 Boden und Altlasten**

#### *Beschreibung und Bewertung Boden*

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

Im Geltungsbereich liegen teilweise bereits künstlich veränderte Böden (Versiegelung durch Erschließung) vor.

Der Mühl-Berg ist gemäß der Bodenkarte von Hessen (1:50.000) im Kuppen- und den Hangbereichen geprägt durch Bodeneinheit (312) Braunerde über sauren Plutoniten, lösslehmarm, an der Ostflanke im unteren Hangbereich durch die Bodeneinheiten (140) Pseudogley-Parabraunerde aus mächtigem Löss und (141) Pseudogley aus mächtigem Löss. Das Bearbeitungsgebiet ist zumindest teilweise als besiedelter Bereich dargestellt.

Die Bodenarten zeichnen sich durch eine mittlere bis sehr hohe Ertragsfähigkeit aus. Sie sind im Landschaftsraum häufig vertreten.

#### *Altlasten*

Der Gemeinde Fürth sind keine Altlasten in diesem Bereich bekannt. Örtliche Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Es liegen derzeit auch von Seiten der zuständigen Behörden keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

### **II.2.3 Klima**

#### *Beschreibung*

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 950 mm.

#### *Beschreibung und Bewertung des Geländeklimas*

Die Gartenflächen des Planungsbereichs sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Durch die umgebenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese ausgleichend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Da die Siedlungslage aber eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt ist, ist die Wirkung nicht herausragend.

### **II.2.4 Grundwasser**

#### *Beschreibung Grundwasser*

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

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III einer im Nordosten liegenden Trinkwassergewinnungsanlage von Fürth in der Schlierbachaue.

#### *Bewertung Grundwasser*

Die oben beschriebenen Bodenarten zeichnen sich durch ein mittleres bis sehr hohes Nitratrückhaltevermögen aus. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

### **II.2.5 Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht berührt. Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind keine betroffen. Eine weitergehende Behandlung dieser Belange im Umweltbericht erfolgt daher nicht.

### **II.2.6 Flora und Fauna**

#### *Beschreibung Vegetation / Biotoptypen*

Begehung 20.02. und 04.05.2006

Höhen (H) und Durchmesser (Dm) der Bäume sind geschätzt.

Nur die Teilflächen des Geltungsbereichs, die nicht nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen sind (s. Kap. I.1.1 des städtebaulichen Erläuterungsberichtes) werden in der Bestandsdarstellung detailliert berücksichtigt, die Abgrenzung ist im Plan 1 „Bestand“ dargestellt.

Die Flächen im Einzelnen: Nummerierung s. Plan 1: „Bestand“

### Fl. 1: Strukturreicher Hausgarten

Insgesamt gehölzreiche, eingezäunte Gartenfläche mit einzelnen, größeren, relativ alten Sträuchern (Hasel (*Corylus avellana*) und Weide (*Salix caprea*)). Am westlichen Rand befinden sich einige größere Laubbäume (Eiche (*Quercus robur*) und Wildkirsche (*Prunus avium*)). Durch die deutliche, teils stufige Reliefierung und die Gehölze ist der Garten insgesamt als strukturreich einzustufen. Grasnarbe ist durch Beschattung und Laubfall teilweise stark gestört. Der süd-östliche Bereich der Fläche ist gehölzfrei.

### Fl. 2: Überwiegend extensiv genutzte Frischwiese

In den hängigeren Bereichen relativ magere, ansonsten relativ wüchsige Frischwiese, die insgesamt nicht besonders artenreich, aber doch als eher extensiv genutzte Frischwiese einzustufen ist. Eine gewisse gärtnerische Prägung ist durch die Verzahnung mit benachbarten Zier- /Nutzgärten und die Siedlungsnähe unübersehbar. Im mittleren Bereich befindet sich sehr hängiges Gelände, teilweise bepflanzt mit Cotoneaster (Gartenrelikt) und drei jungen Eichen (*Quercus robur*). Am westlichen Rand wurde kürzlich eine große Eiche (Durchmesser 55 cm) entfernt. Die den Geltungsbereich betreffende Überkronung dürfte rund 120 qm (Schätzwert) betragen haben. Weitere Gehölzentnahmen (einzelne Obstbäume) sind im Süden zu erkennen. Das Artenspektrum des Grünlands insbesondere in den steileren Bereichen ist deutlich mager geprägt: Anzutreffen sind *Veronica chamaedrys*, *Leucanthemum vulgare*, *Rumex acetosa*, *Festuca rubra*, *Agrostis tenuis*, *Cardamine pratensis*, *Plantago lanceolata*, *Trifolium spec.*, *Stellaria media*, *Luzula campestre*, *Centaurea jacea*, *Achillea millefolium*, *Cerastodon spec.*, *Valeriana spec.*, *Rumex acetosella*, *Ranunculus bulbosus*, *Prunella vulgaris* u.a. Insgesamt ist das Grünland wesentlich artenärmer und mastiger mit häufigen Fettwiesenzeigern wie *Taraxacum officinale*, *Ranunculus repens*, *Dactylis glomerata*, u.a. Diese Flächen sind relativ moosreich, mit Schnittholzablagerungen.

Die Flächen 1 und 2 setzen sich in den nach § 34 BauGB zu behandelnden Teil des Geltungsbereichs fort. Hier befindet sich im Südosten eine kleine Erschließungsstraße im Bauzustand. Diese Teilflächen sind nicht zu bilanzieren und damit auch nicht Gegenstand der Bewertung.

### *Bewertung Vegetation / Biototypen*

Die Bewertung der Flächen erfolgt entsprechend Anl. 3 zur Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005.

#### Fl. 1: Hausgarten

Nutzungstyp nach KV: 11.222, 25 WP/qm („Arten- und strukturreiche Hausgärten“).

#### Fl. 2: Überwiegend extensiv genutzte Frischwiese

Aufgrund der ehemals gärtnerisch genutzten Anteile (Cotoneaster) und artenärmeren, augenscheinlich intensiver genutzten Abschnitten wird die Bewertung der Frischwiese um 5 WP reduziert angesetzt: (Typ 06.310 (-)) „Extensiv genutzte Frischwiese, abgewertet“ mit  $44 - 5 = 39$  WP/qm.

Die kürzlich gefällte große Eiche wird mit dem den Geltungsbereich betreffenden Kronentrauf (angenommen: ca. 120 qm), zusätzlich zum darunterliegenden Biotopwert der Wiese mit 31 WP / qm angesetzt.

### *Beschreibung Fauna*

Auf den Flächen war eine relativ ubiquistische Avi- und Insektenfauna anzutreffen. Spontan waren häufige Singvögel wie Buchfink oder Kohlmeise und andere Siedlungsfolger in den gehölzreicheren Abschnitten zu beobachten. Zu erwarten ist entsprechend der strukturreichen Umgebung (Gehölze und Wald) und des mageren Charakters von Teilen der Grünflächen eine durchaus artenreichere Insekten- und Avi-Fauna.

### *Bewertung*

Die nicht ungestörten Grünlandflächen und Gehölze werden als Nahrungsbiotop und Teilhabitat von vermutlich einer ganzen Anzahl von Tieren aus der angrenzenden Landschaft genutzt. Wesentliche Lebensräume (Fortpflanzungsstätten) sensibler Arten sind aber soweit erkennbar nicht betroffen.

## **II.2.7 Schutzgut Landschaft**

### *Beschreibung*

Das Plangebiet liegt an der Ostflanke des Mühlberges, am Rande der Schlierbachaue. Die Aue im Osten des Planbereiches (nicht unmittelbar angrenzend!) ist weitgehend freigehalten von Bebauung und deutlich erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich am Nordwestlichen Rand der Kerngemeinde Fürth und grenzt unmittelbar an die in diesem Bereich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauung an der Inselstraße an. Die Siedlung ist nach Westen durch die Topographie und Gehölzstrukturen in die Landschaft eingebunden. Östlich der Inselstraße setzt sich die Bebauung bis an den Rand der Schlierbachaue fort.

Im Bereich der Grundstücke 38/1 und 38/2 deutet ein Geländeeinschnitt auf früheren Abbau von Felsenkies oder Fels im Tagebau hin.

### *Bewertung*

Das Plangebiet wird durch seine Strukturen als Gartenfläche, zugehörig zur angrenzenden Bebauung, wahrgenommen. Dabei sind diese Flächen im Übergang zur freien Landschaft durch am Rande des Planbereichs vorhandene große Gehölzstrukturen gut eingebunden.

## **II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bei der Bebauung des Plangebietes kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

## **II.2.9 Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Grundwasser (Trinkwasserverbrauch), Boden sowie Klima / Luft (Immissionsschutz).

Das geplante Baugebiet ist derzeit für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar, da die Flächen meistens hinter der Bebauung liegen und eingezäunt sind und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

## II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

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

### II.3.1 Schutzgut Boden

#### **Auswirkungen und Maßnahmen**

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist zu achten:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.

Beschränkung des befestigten und überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grünfläche,

- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht -> WSG III), wie in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth festgelegt.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

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

### II.3.2 Schutzgut Klima

#### **Auswirkungen**

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

#### **Maßnahmen**

- Erhaltung der am Nordwestrand des Bearbeitungsgebietes vorhandenen Gehölze mit größeren Stieleichen und Wildkirschen.
- Ergänzung dieses Gehölzstreifens in gleicher Tiefe entlang der westlichen Grenze des Gebietes bis zu dem im Süden liegenden Feldgehölz
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

- Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden.

Durch die eng mit der Landschaft verzahnte Siedlungslage von Fürth ist jedoch nicht von einer erheblichen kleinklimatischen Wirkung der geplanten Versiegelungen auf die umgebenden Siedlungsteile auszugehen.

### **II.3.3 Schutzgut Grundwasser**

#### ***Auswirkungen***

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohn- und Mischgebiet.
- Hohe Empfindlichkeit gegenüber grundwassergefährdenden Stoffen (WSG III).

#### ***Maßnahmen***

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

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert.

Trinkwasser wird eingespart, dennoch wird es zu einer Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

### **II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna**

#### ***Auswirkungen***

Es kommt zum Verlust von Gartenland, siedlungsgeprägtem aber teilweise magerem Grünland, sowie von Gehölzen (drei jüngere gepflanzte Eichen im mittleren Bereich (Fläche 2) und einige ältere Hasel- und Weiden-Gebüsche). Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Damit kommt es auch zu einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten in benachbarte oder weiter entfernt liegende Flächen.

#### ***Maßnahmen***

Durch die relativ geringe bauliche Ausnutzung (GRZ = 0,2) ist davon auszugehen dass ein größerer Teil der heute bereits gärtnerisch geprägten Bereiche künftig erhalten bleibt. Weitere Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Gebiet führen zu gewissen Minimierungen des Eingriffs:

- Erhaltung der am Nordwestrand des Bearbeitungsgebietes vorhandenen Gehölze mit größeren Stieleichen und Wildkirschen.
- Ergänzung dieses Gehölzstreifens in gleicher Tiefe entlang der westlichen Grenze des Gebietes bis zu dem im Süden liegenden Feldgehölz.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt, als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Der weitergehende Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gemäß Anlage 1 und Anlage 2 zum Umweltbericht und wird durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern der Ausgleichsfläche dauerhaft gesichert. Die Kosten der Maßnahmen werden von privater Seite getragen.

### **II.3.5 Schutzgut Landschaft**

#### ***Auswirkungen***

Die geplanten Gebäude sollen in zweiter bzw. dritter Reihe westlich der Inselstraße errichtet werden. Bereits in der Vergangenheit wurden Wohngebäude in entsprechender Lage gebaut.

Die Flächen sind derzeit als Gartenflächen erlebbar, die künftige Bebauung wird als Abrundung der vorhandenen Bebauung erlebt werden, soweit sie sich der umgebenden Bebauung anpasst und in die Landschaft eingebunden wird.

#### ***Maßnahmen***

- Begrenzung der Geschosshöhe (ein Vollgeschoss + Dachgeschoss), Begrenzung der Traufwand- und Firsthöhe.
- Dacheindeckung in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen, in kleinformatischen, nicht spiegelnden (auch nicht glasierten) Werkstoffen.
- Erhaltung der am Nordwestrand des Bearbeitungsgebietes vorhandenen Gehölze mit größeren Stieleichen und Wildkirschen.
- Ergänzung dieses Gehölzstreifens in gleicher Tiefe entlang der westlichen Grenze des Gebietes bis zu dem im Süden liegenden Feldgehölz.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt – als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, sollen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.
- Schwach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sollen extensiv begrünt werden.

### **II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

### **II.3.7 Schutzgut Mensch**

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

### **II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna aus. Es wird zum Verlust von Garten- und Wiesenflächen kommen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotope ist jedoch als nicht erheblich zu werten, denn die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und mit besserer Ausstattung vertreten.

Der weitergehende Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Maßnahmen, die durch städtebauliche Verträge öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichsmaßnahme ist zukünftig zusammenfassend keine wesentliche negative Veränderung des Umweltzustands zu prognostizieren.

### **II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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

Der Bilanzierung wurden als Ausgangszustand die im Plan 1 (Umweltbericht zum B-Plan: Bestand) und für den Entwicklungszustand die im B-Plan dargestellten Flächen zugrunde gelegt.

Nur die Teilflächen des Geltungsbereichs, die nicht nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen sind (s. Kap. I.1.1) werden in der Bilanzierung berücksichtigt, die Abgrenzung ist im Plan 1 „Bestand“ dargestellt.

Überbaubare Flächen gehen als Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,2 in die Berechnung ein, Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 5 % der Grundstücksgröße. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird vom Erhalt der bestehenden Gehölze ausgegangen, ergänzt um weitere lineare Gehölzpflanzungen bis zum im Süden angrenzenden Feldgehölz (bilanziert als 4 m breiter Streifen „Strukturreiche Grünfläche“, Typ 11.222, zu erhalten bzw. neu anzulegen) Die restlichen nicht überbaubaren Flächen werden als ‚Gärtnerisch anzulegende Flächen‘ (Nutzungstyp 11.221) angesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Ausgleich der Eingriffe rechnerisch nicht möglich. Es entsteht ein Punktedefizit von knapp 52.000 WP. Dieses wird gemäß Anlage 1 und Anlage 2 durch private Maßnahmen ausgeglichen.

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

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine besonderen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebiet wird bei künftigen Ortsbesichtigungen der Gemarkungsflächen beobachtet.

### **II.3.11 Zusammenfassung**

Anlass der Planung ist die Anfrage von privaten Grundstückseigentümern bezüglich des Neubaus von drei Wohnhäusern in einem Bereich westlich der Inselstraße, für den gegenwärtig kein gesichertes Baurecht besteht. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken gärtnerisch geprägt. Eine Bauvoranfrage seitens des Kreisbauamtes wurde nur in Teilbereichen als genehmigungsfähig testiert. Um eine Bebauung im Bereich zwischen den beiden westlichsten Gebäuden zu ermöglichen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Die Flächen sind derzeit als Gartenflächen erlebbar, die künftige Bebauung wird als Abrundung der vorhandenen Bebauung erlebt werden, soweit sie sich der umgebenden Bebauung anpasst und in die Landschaft eingebunden wird.

Die durch den Bebauungsplan mögliche Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna aus, der Eingriff in dieses Schutzgut ist jedoch als nicht gravierend zu werten, denn die im Gebiet vorhandenen Biotoparten sind im Landschaftsraum häufig und auch in besseren Ausstattungen vertreten.

Durch die Maßnahmen werden aus naturschutzfachlicher Sicht Flächen in Anspruch genommen, die einen mittleren Wert haben. Es entsteht durch die geplante Versiegelung mit Gebäuden und Erschließungsflächen ein Eingriff, der über geeignete Maßnahmen auf externen Flächen in den Gemarkungen Fürth und Ober-Scharbach ausgeglichen wird.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des Bebauungsplanes „Südlich Weiheracker“ wurde am 13.02.2006 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.03.2006 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.04.2006 gegeben.

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

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die daraus sich ergebende Entwurfsplanung wurde am 30.05.2006 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

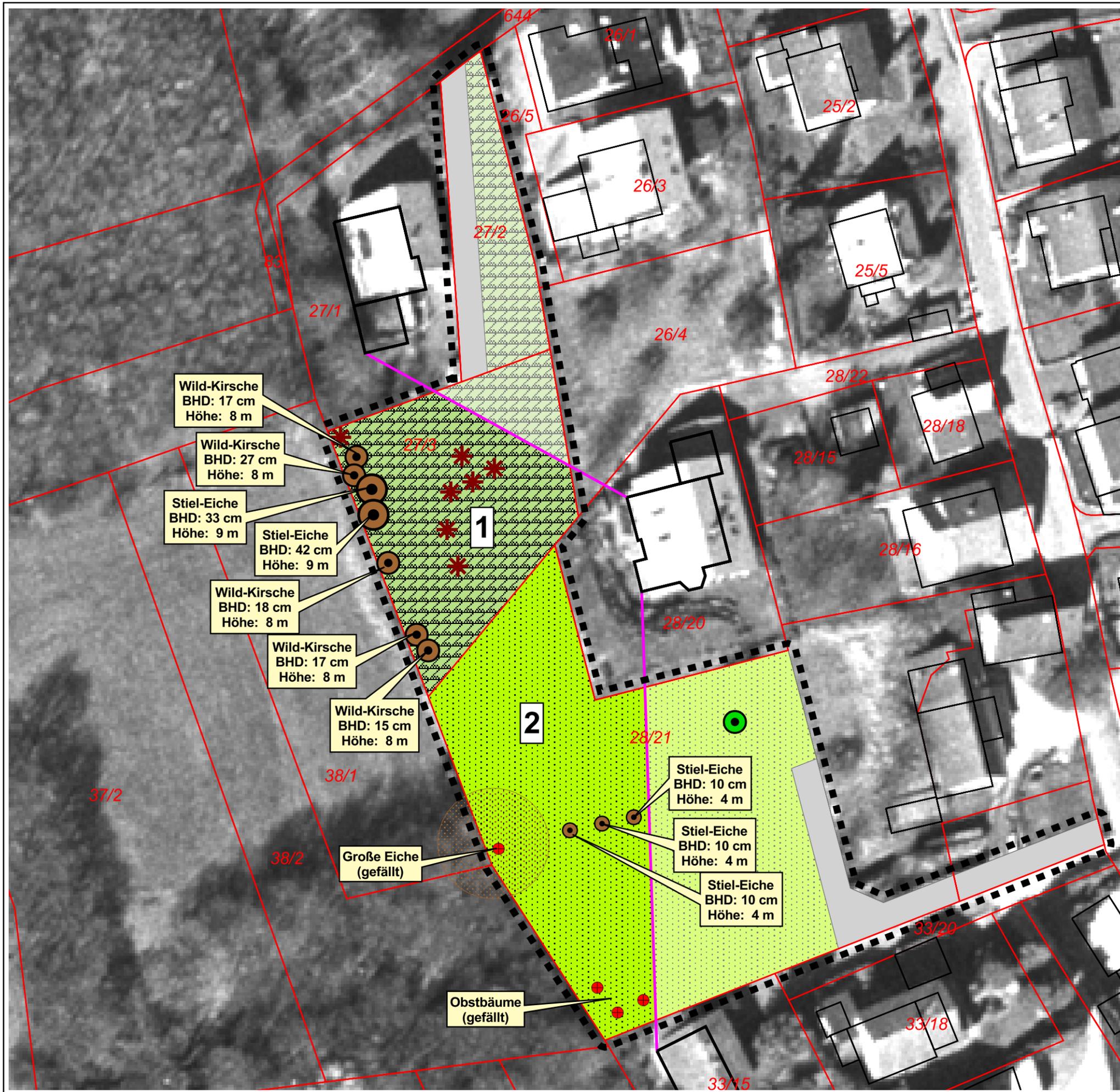
Die Offenlage fand in der Zeit vom 07.07.2006 bis einschließlich 07.08.2006 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 27.06.2006 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über die Kenntnisnahme ihrer Stellungnahme durch die Gemeindevertretung unterrichtet. Weiter wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Alle Behörden und sonstigen TöB's, die gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahmen abgaben, wurden nochmals von der öffentlichen Auslegung schriftlich unterrichtet. Ihnen wurde die Zusendung von Verfahrensunterlagen angeboten. Von diesem Angebot wurde kein Gebrauch gemacht.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht. Es erfolgte außer der Ergänzung eines Planhinweises keine Planänderung aufgrund von Stellungnahmen. Die von der Naturschutzbehörde vorgetragene Bedenken zum Ausgleich waren formal begründet und konnten durch eine direkte Abstimmung mit der Behörde ausgeräumt werden. Die städtebaulichen Verträge zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam unterzeichnet.

Der Bebauungsplan wurde am 04.09.2006 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth als Satzung beschlossen. Durch Bekanntmachung in den amtlichen Bekanntmachungsorganen der Gemeinde wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KompVO		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert		Differenz				
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher	vorher	nachher					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
						Sp.3 x Sp.4		Sp.3 x Sp.6		Sp.8 - Sp.10		
<b>Wohngebiet (Anteil Grassinger)</b>												
<b>(nur die zu bilanzierende Fläche)</b>												
06.310(-)	Weitgehend extensiv genutztes Frischgrünland (44-5=39 WP)	39	1.410		0		54.990		0		54.990	
4.110	Kronentraufe (kürzlich gefällte Eiche)	31	[120]		0		3.720		0		3.720	
10.710	Dachflächen ohne Regenwassernutzung (wie GRZ)	3			280		0		840		-840	
10.530	Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv	6			70		0		420		-420	
11.221	Gärtnerisch anzulegende Flächen	14			1.000		0		14.000		-14.000	
11.222	Neuanlage Struktureiche Grünfläche (Gehölzergänzung an der Westgrenze)	25			60		0		1.500		-1.500	
4.110	Anpflanzung von Laubbäumen*	31	0		[27]		0		840		-840	
<i>Zwischensumme Grassinger</i>			1.410		1.410		58.710		17.600		41.110	
<b>Wohngebiet (Anteil Reinhard)</b>												
<b>(nur die zu bilanzierende Fläche)</b>												
11.222	Arten- und struktureiche Hausgärten (Fl. 1)	25	950		170		23.750		4.250		19.500	
10.710	Dachflächen ohne Regenwassernutzung (wie GRZ)	3			190		0		570		-570	
10.530	Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv	6			50		0		300		-300	
11.221	Gärtnerisch anzulegende Flächen	14			510		0		7.140		-7.140	
11.222	Neuanlage Struktureiche Grünfläche (Gehölzergänzung an der Westgrenze)	25			30		0		750		-750	
<i>Zwischensumme Reinhard</i>			950		950		23.750		13.010		10.740	
<b>Erschließung</b>												
<b>(liegt außerhalb der zu bilanzierenden Fläche)</b>												
<i>Zwischensumme Erschließung</i>			0		0		0		0		0	
<i>Zwischensumme B-Plan "Südlich Weiheracker" ohne Ausgleichsflächen</i>			2.360		2.360		82.460		30.610		51.850	
<b>Biotopwertdifferenz gesamt vor Ausgleich</b>										<b>51.850</b>		
<b>Teilausgleichsfläche (1) Grassinger, Gem. Fürth, Fl. 12, Nr.22/3</b>												
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	40		40		1.320		1.320		0	
6.310	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	44	4.350		4.350		191.400		191.400		0	
4.110	Einzelbaum, Nadelbaum, einheimisch, standortgerecht	31	[150]		[150]		4.650		4.650		0	
6.320	Intensiv genutzte Frischweide	27	1.200		0		32.400		0		32.400	
6.310	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	44	0		1.200		0		52.800		-52.800	
09.130 (-)	Wiesenbrache auf magerem Standort (39-5=34 WP)	34	2.100		0		71.400		0		71.400	
6.310	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	44	0		2.100		0		92.400		-92.400	
<i>Zwischensumme Teilausgleichsfläche Grassinger</i>			7.690		7.690		301.170		342.570		-41.400	
										<b>Ausgleich Grassinger</b>		
										<b>-41.400</b>		
<b>Teilausgleichsfläche (2) Reinhard, Gem. Grasellenbach, Ober-Scharbach Fl. 1, Nr.247/4</b>												
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	300		300		9.900		9.900		0	
06.320/06.310	mäßig intensive Frischwiese (Mischtyp, (27+44)/2 = 36 WP)	36	8.050		8.050		289.800		289.800		0	
06.320/06.310	mäßig intensive Frischwiese (Mischtyp, (27+44)/2 = 36 WP)	36	1.350		0		48.600		0		48.600	
6.310	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt, wechselfeucht	44	0		1.350		0		59.400		-59.400	
<i>Zwischensumme Teilausgleichsfläche Reinhard</i>			9.700		9.700		348.300		359.100		-10.800	
										<b>Ausgleich Reinhard</b>		
										<b>-10.800</b>		
										<b>Ausgleich gesamt</b>		
										<b>-52.200</b>		
<b>Biotopwertdifferenz gesamt nach Ausgleich</b>										<b>-350</b>		
*Fläche der Kronentraufe												
<b>Zusammenstellung:</b>												
Biotopwertdifferenz B-Plan-Anteil Grassinger		<b>41.110</b>		Biotopwertdifferenz B-Plan-Anteil Reinhard		<b>10.740</b>						
Ausgleich Grassinger		<b>-41.400</b>		Ausgleich Reinhard		<b>-10.800</b>						
<b>EA-Bilanz Biotopwertdifferenz Anteil Grassinger</b>		<b>-290</b>		<b>EA-Bilanz Biotopwertdifferenz Anteil Reinhard</b>		<b>-60</b>						



--- Geltungsbereich  
 --- Flurstücksgrenzen



**Bestand Biotop-/ Nutzungstypen**

- / Laubbaum / Obstbaum
- Sträucher (Hasel/Weide)
- Zusätzlich zu bilanzierende Kronentraufe
- Strukturreicher Hausgarten
- Überwiegend extensive Frischwiese
- Nr** siehe Umweltbericht Kapitel Bestand

Biotop-/ Nutzungstypen im Bereich von Flächen, die nach § 34 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen sind:

- Abgrenzung
- Strukturreicher Hausgarten
- Überwiegend extensive Frischwiese
- Asphaltierte, versiegelte Flächen



**Gemeinde Fürth i. O.**

Umweltbericht zum B-Plan  
 "Südlich Weiheracker"

Plan Nr. 1	Bestand
bearbeitet: HR	Maßstab: 1 : 600
geändert: 9.5.06	Stand: August 2006

**anette ludwig**  
 Dipl.-Ing. Landschaftspflege

Hirkerstraße 24  
 61579 Gemshausen

Telefon: 062 98 / 90 27 26  
 Telefax: 062 98 / 91 2 / 25  
 Mobil: 0170 / 4963670

Freiraumplanung  
Landschaftsplanung

# Gemeinde Fürth

## Bebauungsplan ,Südlich Weiheracker‘

---

### Anlage 1 zum Umweltbericht

### Externe Ausgleichsmaßnahmen (1)

Teilausgleich auf der Fläche: Gem. Fürth, Fl. 12, Nr.22/3.

(Eigentümer Hr. Grassinger)

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

**Henry Riechmann**  
**Dipl.-Biologe**

20. Juli 2006

**Externe Ausgleichsmaßnahmen:**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB).

Durch die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein Biotopwertdefizit i.H.v. 51.850 Wertpunkten auszugleichen. Dieses Defizit ist wie folgt aufzuteilen (s. differenzierte EA-Bilanz):

1.) Auf die Fläche des Eigentümers **Grassinger** ((Flurstück: Gem. Fürth, Flur 1, Nr. 28/21, Gesamtgröße: 3650 qm), zu bilanzieren ist hiervon ein Flächenanteil von 1.410 qm) entfällt ein **Defizit-Anteil von 41.110 WP**.

2.) Auf die Fläche des Eigentümers **Reinhard** ((Flurstück: Gem. Fürth, Flur 1, Nr. 27/3, Gesamtgröße: 1110 qm), zu bilanzieren ein Flächenanteil von 950 qm) entfällt ein **Defizit-Anteil von 10.740 WP**.

Zum Ausgleich des Defizit-Anteils zu 1.) stellt der Eigentümer Grassinger folgende, für Aufwertungsmaßnahmen geeignete (Teil-)Ausgleichsfläche zur Verfügung: Gem. Fürth, Fl. 12, Nr.22/3. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 7.690 qm; 3.300 qm werden für den Ausgleich zu 1.) (Grassinger) verwendet.

**Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen (Bestand + Entwicklung)**

Geländeaufnahme am 09.06 + 07.07.2006. Nummerierung: s. Plan 2: Ausgleichsflächen (Grassinger)

Die Gesamtfläche ist eine hangige Grünlandfläche mit Verbrachungsanteilen und kleinen Gehölzarealen. Es sind vier Teilflächen zu unterscheiden von denen zwei (Fl. 1 und Fl. 2) naturschutzfachlich sinnvoll entwickelt werden können und für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.

**Bestand:**FL.1: Frischweide, artenarm, Intensiv genutzt

Die im Südosten befindliche Fläche 1 zeichnet sich durch eine intensive Beweidung aus. Die Fläche ist durch die Nutzung recht nitrophytisch und artenarm. Großflächig sind trotz des mageren Standortes typische Düngezeiger wie *Rumex obtusifolius* und *Urtica dioica* sowie Beweidungszeiger (*Bellis perennis*) vorhanden.

Bewertung des Bestandes: Intensiv genutztes Grünland, Biotoptyp 06.320, 27 WP.

FL.2: Wiesenbrache auf magerem Standort, fortgeschrittenes Stadium

Der nördliche Bereich in Waldrandnähe (Fläche 2) ist gekennzeichnet durch eine in Sukzession befindliche magere Wiese mit Lichtungscharakter. Stark vertreten bis dominierend sind bereits Straucharten wie *Rubus fruticosus*, *Rosa canina* und *Sarothamnus scoparius* sowie Gehölzjungwuchs. Daneben sind aber noch Arten des mageren Grünlands vorhanden wie *Luzula campestris* (viel), *Centaurea nigrescens*, *Galium album*, *Rumex acetosella*, *Lotus corniculatus*, *Agrostis capillaris*, *Holcus lanatus*, *Hypochoeris radicata* u.a. Durch die Nähe zum Wald sind auch Saumarten wie beispielsweise *Teucrium scorodonia* oder Schlagflurarten wie *Digitalis purpurea* vertreten.

Die bestehende und fortschreitende Verbrachung und die damit verbundene Eutrophierung der Fläche mit großen Anteilen von Brombeere, anderen Scheinsträuchern sowie Gehölzjungwuchs ist an diesem Standort aus naturschutzfachlicher Sicht nicht wünschenswert.

#### Bewertung des Bestandes:

Im jetzigen Zustand ist die Verbrachung und das Vorrücken des Waldes noch aufzuhalten und eine Grünlandentwicklung ohne maßgebliche Rodung, Umbruch, Neuanlage möglich, das vorhandene Artenpotenzial ist also noch nutzbar, zumal benachbart noch entsprechende magere, weitgehend unverbrachte aber extensiv genutzte Grünlandflächen vorhanden sind, die ein gutes Diasporenreservoir darstellen. Angesichts der im Odenwald auf mageren Standorten relativ verbreiteten aber unerwünschten Brachestadien (auf denen sich dann auch häufig Stickstoffsammler wie die Robinie breitmachen können, sollte das Potential dieses Standortes genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die bestehende Brache eher negativ zu bewerten, was zu einer Reduzierung der Bewertung des Biotoptyps Wiesenbrache (09.130) um 5 WP auf  $39 - 5 = 34$  WP führt.

#### FL.3: magere Frischwiese, extensiv genutzt

Extensiv genutzte, magere Frischwiese mit leichter Verbrachungstendenz, was durch das vereinzelte Auftreten entsprechender Arten wie *Sarothamnus scoparius*, *Rubus fruticosus* und Gehölzjungwuchs angezeigt wird. Im Zentrum der Fläche befindet sich eine 16m hohe Fichte. Um diese herum und zu den Rändern hin besteht die Gefahr einer zunehmenden Versaumung. Bezeichnend für die Wiese ist eine relativ hohe Artenzahl, mit typischen Spezies mageren Grünlands wie beispielsweise:

*Centaurea nigrescens* (viel), *Centaurea jacea* (vereinzelt), *Festuca rubra*, *Rumex acetosella*, *Leucanthemum ircutianum*, *Achillea millefolium*, *Stellaria graminea*, *Anthoxanthum odoratum*, *Agrostis capillaris*, *Lotus corniculatus*, *Ranunculus acris*, *Holcus lanatus*, *Dactylis glomerata*, *Arrhenaterum elatius*, *Rumex acetosa*, verschiedenen *Campanula*-Arten, *Galium album*, *Veronica chamaedrys*, *Lathyrus pratensis*, *Cerastium spec.* Die Fläche ist recht moosreich;

Bewertung des Bestandes: Gut ausgeprägtes, leicht unternutztes extensives Frischgrünland auf relativ magerem Standort. Biotoptyp 06.310, 44 WP).

#### FL.4: Kleine Gehölzgruppe

Innerhalb der Wiesenbrache (Fl. 2) befindet sich eine kleine Fläche mit 3 - 4 m hohen Laubgehölzen. Es sind typische Pioniergehölze (Zitterpappel und Birke) die sich mit als erste Gehölze auf verbrachendem Grünland einstellen.

Bewertung des Bestandes: Als kleine „Insel“ hat das Pioniergehölz einen gewissen Wert als Trittsteinbiotop, sollte aber in seiner Ausdehnung nicht weiter gefördert sondern eher zurückgehalten werden um eine weitere Verbrachung zu stoppen. Typ nach KV: Heimische, standortgerechte Laubbaumgruppe, Biotoptyp 04.210, 33 WP.

**Entwicklung:**FL.1: Frischweide, artenarm, Intensiv genutzt

Ziel der Entwicklung: Durch Rücknahme der Beweidung soll die jetzt relativ nitrophytische Grünlandfläche dem Standort und der unterhalb angrenzenden Fläche entsprechend in mageres Frischgrünland entwickelt werden.

Pflege: Die Wiese ist drei Jahre lang zweimal pro Jahr zu mähen, danach mindestens einmal, maximal zweimal jährlich. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd (oder schwache Nachweide) ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung:

Dem mageren Standort entsprechend ist eine Entwicklung in artenreiches, mageres Frischgrünland zu erwarten. Dies entspricht Biotoptyp 06.310 mit 44 WP.

FL.2: Wiesenbrache auf magerem Standort, fortgeschrittenes Stadium

Ziel der Entwicklung: Es soll mageres Frischgrünland entwickelt und hierzu eine extensive Wiesennutzung wieder aufgenommen werden.

Um die Fläche ohne größeren Umbruch wieder in eine magere Wiese überführen zu können wurde bereits eine erstmalige Mahd durchgeführt. Der erneute Aufwuchs an Straucharten (Ginster, Brombeeren) ist im Folgenden durch Mahd weiterhin behutsam zurückzudrängen, wo notwendig, ist ggf. auch die Entnahme von Junggehölzen durchzuführen. In danach sehr bodenoffenen Bereichen ist – falls nötig – eine Ergänzung des Artenspektrums durch Diasporen aus dem Mahdgut der benachbarten Fläche 3 sinnvoll. Die Gehölzinsel (Fl. 4) ist in ihrer Ausdehnung als Trittsteinbiotop zu erhalten, in ihrer Ausdehnung aber nicht zu fördern.

Maßnahme und Pflege: Die Wiese ist drei Jahre lang zweimal pro Jahr zu mähen, zum Zwecke des Zurückdrängens der Sträucher ist in dieser Zeit ggf. auch eine höhere Mahdfrequenz zulässig. Ab dem vierten Jahr sollte mindestens einmal, maximal zweimal jährlich gemäht werden. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd (oder schwache Nachweide) ab September. Das Mähgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Nach fünf Jahren sollte die Entwicklung des Artenspektrums überprüft und die Bewirtschaftung ggf. angepasst werden. Eventuell ist eine Ergänzung des Artenspektrums der Fläche aus Mahdgut der benachbarten Fläche 3 sinnvoll.

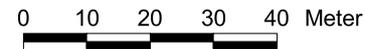
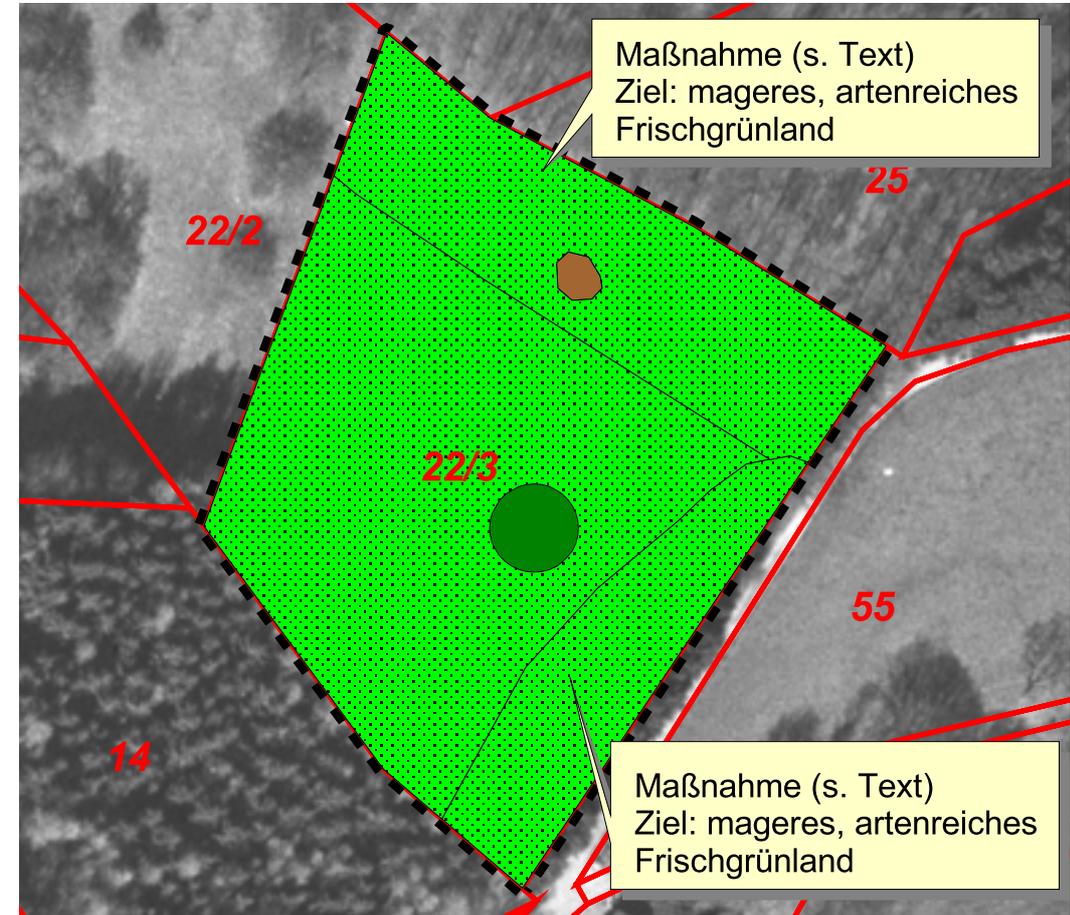
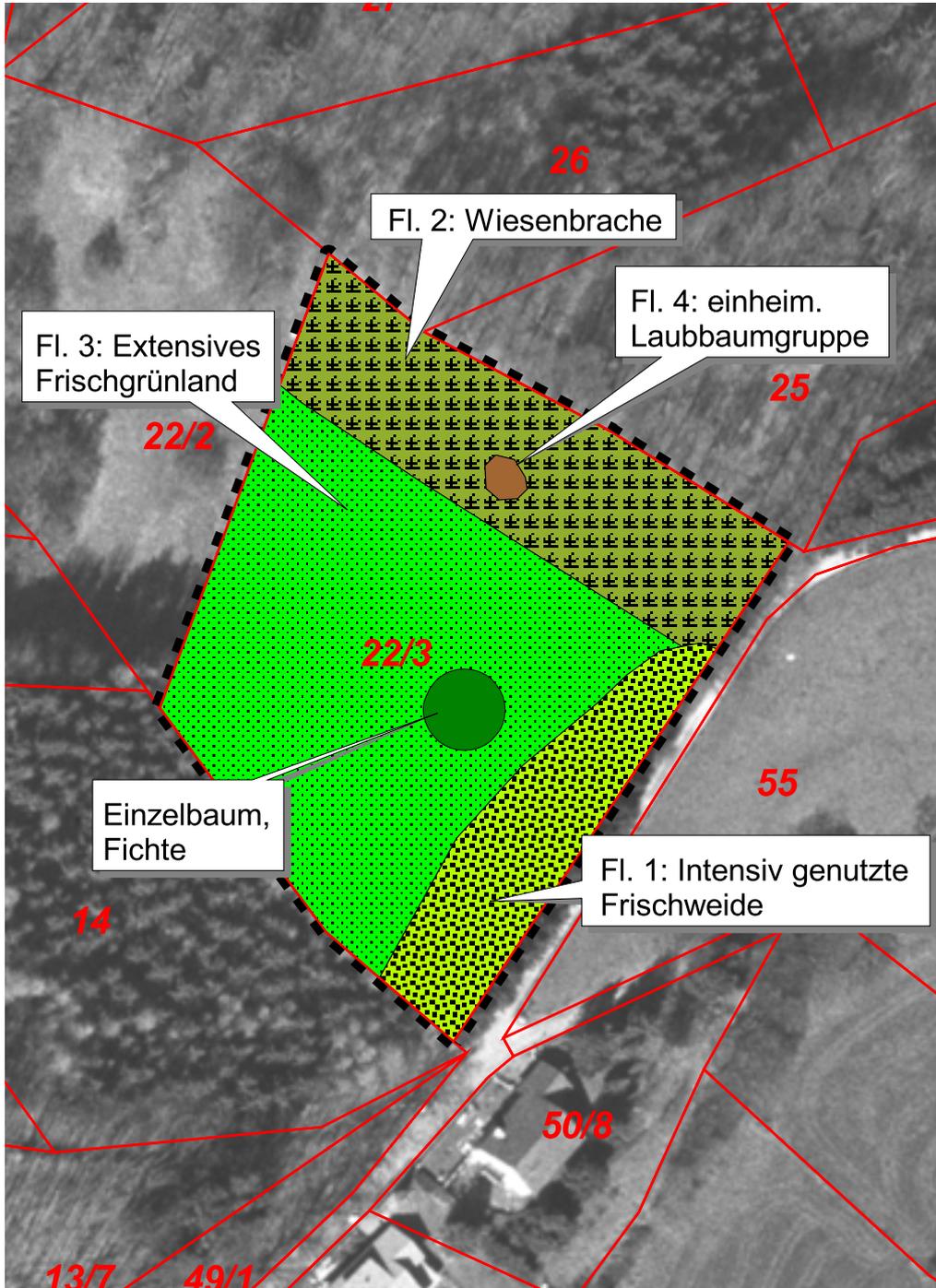
Bewertung nach Entwicklung:

Dem mageren Standort entsprechend ist kurz- bis mittelfristig mit der Wiederherstellung des vormals hier vorhandenen, mageren Frischgrünlandes zu rechnen. Dies entspricht Biotoptyp 06.310 mit 44 WP.

**Bilanzierung:**

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen ist eine rechnerische Biotopaufwertung von insgesamt 41.400 Wertpunkten zu erreichen. **Der auf die Fläche des Eigentümers Grassinger entfallende Anteil des Biotopwertdefizit aus dem Bebauungsplan „Südlich Weiheracker“ in Höhe von 41.110 Biotopwertpunkten kann dadurch kompensiert werden.** Es verbleibt ein unerheblicher Überschuß in Höhe von 290 WP.

Das Defizit aus der Fläche des Eigentümers Reinhard in Höhe von 10.740 WP wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in dessen Eigentum (Gemeinde Grasellenbach) kompensiert (s. Anlage 2 zum Umweltbericht)



- Flurstücksgrenzen
- Nadelbaum (Fichte)
- Baumgruppe, (Zitterpappel) heimisch, standortgerecht
- Grünland frischer Standorte, mager, extensiv genutzt
- Frischweide int. artenarm
- Wiesenbrache auf magerem Standort

**Gemeinde Fürth i.O.**



Umweltbericht zum  
B-Plan "Südlich Weiheracker"

**Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Plan 2: **Teilausgleichsfläche (Grassinger)**  
Gem. Fürth, Fl. 12, Nr.22/3

bearbeitet: HR Maßstab: 1: 1.200

geändert: Stand: Juli 2006

**anette ludwig**  
Dipl.-Ing. Landschaftspflege  
Birkenstraße 24  
64175 Lemsheim

Telefon 09365 / 9027 25  
Telefax 09365 / 502 / 25  
Mobil: 0172 / 4962570



# Gemeinde Fürth

## Bebauungsplan ,Südlich Weiheracker‘

---

### Anlage 2 zum Umweltbericht

### Externe Ausgleichsmaßnahmen (2)

Teilausgleich auf der Fläche: Gemeinde Grasellenbach, Gemarkung Ober-Scharbach, Flur 1, Nr.247/4.

(Eigentümer Hr. Reinhard)

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

**Henry Riechmann**  
**Dipl.-Biologe**

30. Oktober 2006

**Externe Ausgleichsmaßnahmen:**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB).

Durch die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein Biotopwertdefizit i.H.v. 51.850 Wertpunkten auszugleichen. Dieses Defizit ist wie folgt aufzuteilen (s. differenzierte EA-Bilanz):

1.) Auf die Fläche des Eigentümers **Grassinger** ((Flurstück: Gem. Fürth, Flur 1, Nr. 28/21, Gesamtgröße: 3650 qm), zu bilanzieren ist hiervon ein Flächenanteil von 1.410 qm) entfällt ein **Defizit-Anteil von 41.110 WP**.

2.) Auf die Fläche des Eigentümers **Reinhard** ((Flurstück: Gem. Fürth, Flur 1, Nr. 27/3, Gesamtgröße: 1110 qm), zu bilanzieren ein Flächenanteil von 950 qm) entfällt ein **Defizit-Anteil von 10.740 WP**.

Zum Ausgleich des Defizit-Anteils zu 2.) stellt der Eigentümer Reinhard folgende, für Aufwertungsmaßnahmen geeignete (Teil-)Ausgleichsfläche zur Verfügung: Gemeinde Grasellenbach, Gemarkung Ober-Scharbach, Fl. 1, Nr. 247/4. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 9.700qm; 1350 qm werden für den Ausgleich zu 2.) (Reinhard) verwendet.

**Darstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen (Bestand + Entwicklung)**

Geländeaufnahme am 15.09.2006. Nummerierung: s. Plan 3: Ausgleichsflächen (Reinhard)

Es handelt sich um eine nach Osten geneigte Grünlandfläche die durch Beweidung geprägt ist. Im Norden ist eine kleinere, etwas Feuchtigkeits-beeinflusste Fläche vorhanden (Fl. 3), deren standörtliches Potential durch eine extensivere Bewirtschaftung (Mahd statt Beweidung) genutzt und die dadurch naturschutzfachlich sinnvoll aufgewertet werden kann.

**Bestand:**FL.1: Baumgruppe

Im äußersten Nordwesten des Flurstücks befinden sich nahe des Wohnhauses Nr. 25 bzw. des sich anschließenden Gartens einige ältere Laubbäume mit nahezu Kronenschluß: Kirsche, Rotbuche, Bergahorn, BHD 30 – 40 cm, Höhe 10-14 m. Ein größerer Haselnussbusch.

Bewertung des Bestandes: Bewertung als Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.210 mit 33 WP / qm.

FL.2: Frischgrünland, beweidet, mäßig intensiv genutzt

Die mäßig intensiv beweidete und gelegentlich zusätzlich auch gemähte Fläche 1 zeichnet sich durch stellenweise recht mastigen Wuchs (viel Klee (*Trifolium*) und *Traxacum officinale*) aus. Insgesamt ist das Grünland aber nicht auffällig artenarm, sondern mit *Trisetum flavescens*, *Arrhenatherum elatius*, *Achilea millefolium*, *Plantago lanceolata*, *Leontodon autumnale*, *Ranunculus acris* und *repens*, u.a. relativ „mittelmäßig“ ausgestattet, es gibt intensiver genutzte (artenärmere) aber auch artenreichere Abschnitte, wie es für eine mäßig intensive Beweidung typisch ist. So gibt es neben den mastigen auch magere Flecken mit *Centaurea nigrescens*, *Festuca rubra* und sogar vereinzelt *Campanula rotundifolia*.

Bewertung des Bestandes: Mässig intensiv genutztes Grünland, zu bewerten als Mischtyp aus 06.320 Frischgrünland, intensiv (27 WP) und 06.310 Frischgrünland, extensiv (44 WP) mit  $(27+44)/2 = 36$  WP

FL.3: Frischgrünland, beweidet, mäßig intensiv genutzt, durch Quell-Graben feuchtebeeinflusst

Ein schmaler, „alter“, anthropogener Graben, durchzieht die Fläche von einer quelligen Stelle im Westen aus nach Osten; durch die wechselnde Wasserführung ist der Standort leicht wechselfeucht, das Potential für eine im Vergleich mit Fläche 2 wesentlich höhere Artenzahl lässt sich am vereinzelt Vorkommen von Feuchtsorten wie *Sanguisorba officinalis* oder *Colchicum autumnale* festmachen, daneben aber auch an Arten magerer, trockenerer Standorte wie *Centaurea jacea* und *Euphorbia cyparissias*. Auffällig ist auch das hohe Insekten-Aufkommen in der Fläche (Dipteren, Schwebfliegen, Hymenopteren, Käfer, Wanzen, Heuschrecken u.m.) Allerdings ist auch diese Fläche abschnittsweise durch eine beweidungsbedingte Artenarmut geprägt.

Bewertung des Bestandes: Aufgrund ähnlicher Bewirtschaftung/Beweidung ist die Fläche im jetzigen Zustand im Grunde ebenso zu bewerten wie Fläche 1: Mischtyp aus 06.320 Frischgrünland, intensiv (27 WP) und 06.310 Frischgrünland, extensiv (44 WP) mit  $(27+44)/2 = 36$  WP.

**Entwicklung:**

(Für die Realisierung des Teilausgleichs zu o.g. B-Plan ist die Fläche 3 wegen der standörtlichen Voraussetzungen besonders geeignet.)

FL.3: Frischgrünland, beweidet, mäßig intensiv genutzt, durch Quell-Graben feuchtebeeinflusst

Ziel der Entwicklung: Durch Rücknahme der Beweidung und regelmäßige Mahd ohne Düngereintrag soll die jetzt noch relativ nitrophytische Grünlandfläche dem Standort gemäß in artenreiches, mageres, wechselfeuchtes Frischgrünland entwickelt werden.

Pflege: Das Wiesen-Stück ist mindestens einmal, maximal zweimal jährlich zu mähen. Erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, eine zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung:

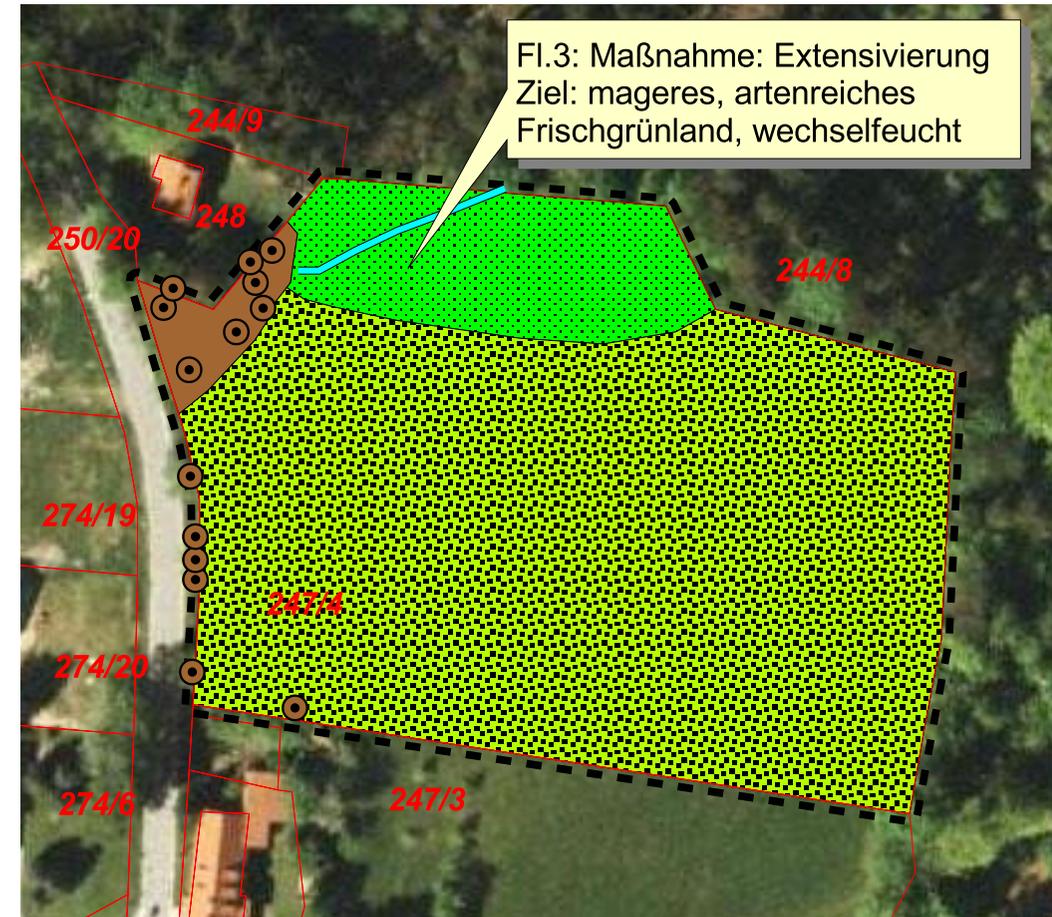
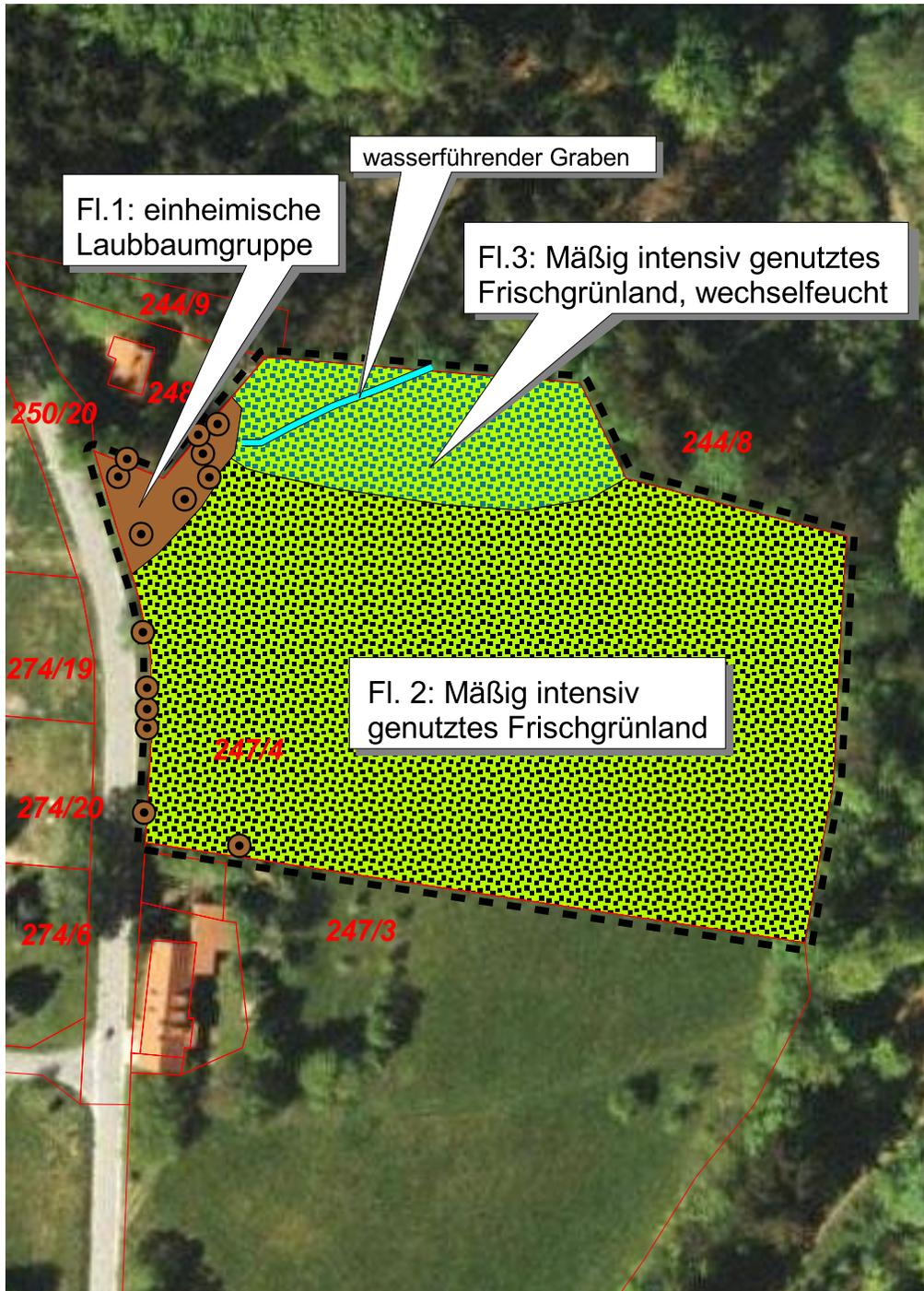
Dem wechselfeuchten, mageren Standort entsprechend ist eine Entwicklung in artenreiches, mageres Frischgrünland zu erwarten. Dies entspricht Biototyp 06.310 mit 44 WP. Eine Entwicklung in Richtung auf eine Feuchtwiese ist möglich, wird aber hier nicht bilanziert, da nicht sicher zu prognostizieren.

Nach fünf Jahren sollte die Entwicklung des Artenspektrums überprüft und die Bewirtschaftung ggf. angepasst werden.

**Bilanzierung:**

Mit den oben beschriebenen Maßnahmen ist eine rechnerische Biotopaufwertung von insgesamt 10.800 Wertpunkten zu erreichen. **Der auf die Fläche des Eigentümers Reinhard entfallende Anteil des Biotopwertdefizit aus dem Bebauungsplan „Südlich Weiheracker“ in Höhe von 10.740 Biotopwertpunkten kann dadurch kompensiert werden. Es verbleibt ein unerheblicher Überschuss in Höhe von 60 WP.**

Das Defizit aus der Fläche des Eigentümers Grassinger in Höhe von 41.110 WP wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen in dessen Eigentum (Gem. Fürth) kompensiert (s. Anlage 1 zum Umweltbericht)



0 10 20 30 40 Meter

 Flurstücksgrenzen

#### Bestand:

 Laubbaumgruppe  
heimisch, standortgerecht

 Frischweide mäßig intensiv

 Frischweide, mäßig intensiv  
wechselfeuchter Standort

#### Entwicklung:

 Grünland frischer Standorte,  
mager, extensiv genutzt

## Gemeinde Fürth i.O.



Umweltbericht zum  
B-Plan "Südlich Weiheracker"

### Externe Ausgleichsmaßnahmen (2)

Plan 3: **Teilausgleichsfläche (Reinhard)**  
Gemeinde Grasellenbach, Ober-Scharbach, Flur 1, Nr. 247/4

bearbeitet: HR

Maßstab: 1: 1.200

geändert:

Stand: Oktober 2006

**anette ludwig**  
Dipl.-Ing. Landespflege

Birkenstraße 24  
64175 Grasellenbach

Telefon: 0 36 08 / 50 67 86  
Telefax: 0 36 50 / 80 2 / 25  
Mobil: 0170 / 4963670





## **Bebauungsplan FÜ 52 „Südlich Weiheracker“ in Fürth**

### **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth / Odw. hat in ihrer Sitzung am 04.09.2006 den Bebauungsplan „Südlich Weiheracker“ (Ordnungsschlüssel - Nr.: 006-31-07-2990-004-FÜ52-00), bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende, in der nachstehenden Plan-darstellung entsprechend umgrenzten Flächen der Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 27/2, Nr. 27/3, Nr. 28/23, Nr. 28/24, Nr. 28/25 und Nr. 28/31. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,45 ha.

Dem Satzungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte nach §§ 3 und 4 BauGB.

Anhand der Vorentwurfsplanung wurden alle Bürger durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.03.2006 bis 21.04.2006 an der Planung beteiligt sowie alle von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen. Die daraus sich ergebende Entwurfsplanung wurde am 30.05.2006 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 07.07.2006 bis einschließlich 07.08.2006 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 27.06.2006 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben und keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden über die Kenntnisnahme ihrer Stellungnahme durch die Gemeindevertretung unterrichtet. Weiter wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Alle Behörden

und sonstigen TÖB's, die gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, jedoch keine Stellungnahmen abgaben, wurden nochmals von der öffentlichen Auslegung schriftlich unterrichtet. Ihnen wurde die Zusendung von Verfahrensunterlagen angeboten. Von diesem Angebot wurde kein Gebrauch gemacht.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine Planänderung erfordern und damit nach § 4a BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht. Es erfolgte eine Ergänzung eines Hinweises auf die noch mit den Bauanzeigen vorzulegende Bestandsvermessung. Die Begründung wurde auf Anregung im Umweltbericht im Teil „Monitoring“ geändert. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Planfestsetzungen. Die von der Naturschutzbehörde vorgetragenen Bedenken zum Ausgleich waren formal begründet und konnten durch eine direkte Abstimmung mit der Behörde ausgeräumt werden. Die städtebaulichen Verträge zur Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam unterzeichnet.

Grundsätzliche Alternativen zu einer Wohnnutzung des Plangebietes bestehen wegen des in einem Teilbereich bereits vorhandenen Baurechts nicht. Im Zuge der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden verschiedene alternative Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet untersucht und die vorliegend geplante Fläche als sinnvolle Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Alternativen innerhalb des Plangebietes z.B. zu dichter oder weniger dichter Bebauung wurden im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie den Belangen der Wohnqualität berücksichtigt. Die letztlich beschlossene Planung berücksichtigt alle vorgetragenen Anregungen und bekannten Belange in einem angemessenen Umfang. Alle relevanten Umweltbelange sind in einem separaten Teil der Planbegründung als Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb er nach § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) bedurfte.

Der Bebauungsplan FÜ 52 „Südlich Weiheracker“ wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 09.03.2007 rechtskräftig.