

Textliche Festsetzungen

(Dezember 2007)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlberg“ 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 einschließlich deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch dort nur in einem Abstand von höchstens 15,0 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 drei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte sind nur zwei 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. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1 (Gem. Fürth Flur 7, Flstk. 41 tlw):

Die Fläche wird informell als festgesetzte Ausgleichsfläche übernommen. Letzter rechtsgültiger Zustand ist eine „Extensiv genutzte Streuobstwiese (Nutzungstyp 03.130)“. Realer Bestand ist eine artenreiche extensive Frischwiese mit 8 Obstbäumen im Norden. Eine weitergehende Umsetzung von Maßnahmen ist auf dieser Fläche nicht erforderlich.

Ausgleichsfläche A 2: Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 51/1

Maßnahme: Die artenarme intensiv genutzte Pferdeweide ist zu extensivieren. Die vorhandenen 6 Obstbäume sind durch die Pflanzung von insgesamt 15 Obstbaum-Hochstämmen zu ergänzen. Diese sind unregelmäßig anzupflanzen und zu erhalten.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; erster Schnitt nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

900 qm (Teilfläche gem. Plananlage zur Begründung) dieser im Sinne eine extensiven Streuobstwiese zu entwickelnden Fläche sind als Ersatzausgleichsfläche dem Bebauungsplan „1. Änderung Forststraße“ zugeordnet. Hierdurch wird der flächengleiche Teilverlust der im Verfahren zur „1. Änderung Forststraße“ verbindlich festgesetzten Ausgleichsfläche Gem. Fürth Flur 7, Flstk. 41 tlw. kompensiert.

Ausgleichsfläche A3 (Gem. Fürth Flur 7, Flstk. 42/1tlw. und 43 tlw):

Maßnahme: Vollzug einer moderaten Pflegeanpassung. Die derzeit intensiv genutzte Frischwiese darf nicht mit Gülle gedüngt werden, auf der Gesamtfläche dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

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

Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² 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

8. 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 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 spiegelnde Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind kleinformartige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig.

Es wird empfohlen, mindestens eine Hauptdachfläche zur Optimierung der Solarenergie-nutzung nach Süden auszurichten sofern dies dem individuellen Energiekonzept des Gebäudes nicht entgegensteht.

Dachaufbauten, insbesondere auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Dachseite nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal zwei Drittel 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.

3. 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.

4. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich ist oder seitens einer Behörde die Erlaubnis zur Versickerung versagt wird.

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. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

4. 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.

5. Energetische Optimierung, Solarenergienutzung

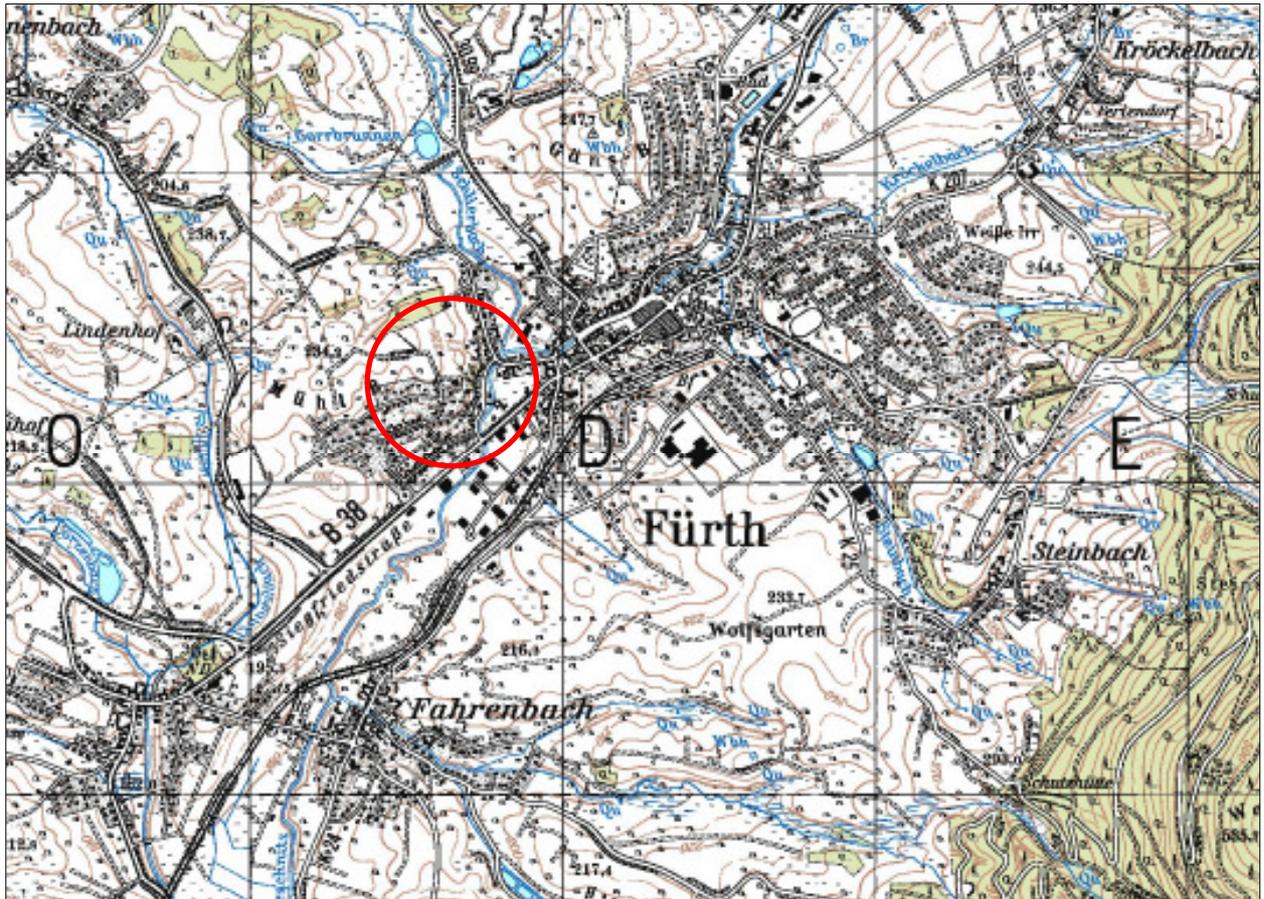
Auf die erheblichen CO₂- und Energieeinsparpotentiale bei Neubauten wird hingewiesen. Diese lassen sich durch eine bessere Dämmung, den Einbau von Solaranlagen, die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und die Installation von Pelletheizungen bzw. Wärmepumpen realisieren.

Solarenergienutzung wird empfohlen.



Gemeinde Fürth

Bebauungsplan „Erweiterung Am Mühlberg“



Begründung

Dezember 2007

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch: Umweltbelange bearbeitet in Zusammenarbeit mit:
SCHWEIGER + SCHOLZ CONTURA LANDSCHAFT PLANEN
Ingenieurpartnerschaft Birkenstraße 24
Lindberghstraße 7 64579 Gernsheim
64625 Bensheim

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

II.2.5 Flora und Fauna	12
II.2.6 Schutzgut Landschaft	14
II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
II.2.8 Schutzgut Mensch	15
II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	15
II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	15
II.3.1 Schutzgut Boden	15
II.3.2 Schutzgut Klima	16
II.3.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	16
II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna	17
II.3.5 Schutzgut Landschaft	17
II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
II.3.7 Schutzgut Mensch	18
II.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	18
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	21
III. Planverfahren und Abwägung	22

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Anfrage einer privaten Grundstückseigentümerin bezüglich des Neubaus eines Wohnhauses im Bereich „Am Mühlberg“. Sie beabsichtigt ihren Wohnort vom Ortsteil Lörzenbach in die Kerngemeinde Fürth zu verlegen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth sieht im Bereich „Am Mühlberg“ eine kleine Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung vor. Die Ausweisung des gewünschten Bauplatzes wird im Zusammenhang mit der nach dem FNP vorgesehenen kleineren Siedlungsergänzung für städtebaulich annehmbar erachtet. Es sind für die Ausweisung von drei zusätzlichen Bauplätzen keine grundsätzlichen Hinderungsgründe erkennbar. Der Ausgleichsbedarf ist allerdings wegen der betroffenen Ausgleichsfläche höher als üblich. Daher werden neben einer extern angebotenen Ersatzausgleichsfläche und der weiterhin als Naturschutzfläche festzusetzenden Restfläche der Parzelle 41 Teile der nördlich angrenzenden Grundstücke zum Ausgleich herangezogen.

Der Bebauungsplan integriert den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes FÜ12 „Am Mühlberg“ als Bestandsübernahme. Damit werden die dortigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des seit 19.04.1979 rechtswirksamen Bebauungsplanes zusammengefasst und ersetzt. Gleichzeitig können die Flächen des bisherigen Geltungsbereichs im Bürger-GIS des Kreis Bergstraße bzw. im GIS der Gemeinde besser dargestellt und ggf. ausgewertet werden. Der Bebauungsplan umfasste bisher nicht das bereits bebaute Grundstück 46/3 (Haus „Am Mühlberg 37“), so dass die Einbeziehung dieses Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls sinnvoll ist.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 7, Flurstücke Nr. 27/2, Nr. 41, Nr. 42/1, Nr. 42/2, Nr. 43, Nr. 46/3, Nr. 46/6, Nr. 46/7, Nr. 74/30, Nr. 74/53 (teilweise) sowie Flur 6 Nr. 51/1.

Das Plangebiet hat einschließlich der Ausgleichsflächen eine Gesamtgröße von ca. 1,76 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Fläche für Landschaftsnutzung und -pflege“ (Gelbfläche) sowie „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Innerhalb der Gelbfläche können die Gemeinden entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung kleinere Baugebiete bis 5 ha Größe ausweisen.

Der Flächennutzungsplan stellt einen kleinen Teil des überplanten Bereichs als Ausgleichsfläche dar. Deshalb wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Die seitens der Grundstückseigentümerin zur Verfügung gestellte Ersatzausgleichsfläche, Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 51/1 wird in der Änderungsdarstellung des FNP als Ausgleichsfläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans berührt nicht die Grundzüge des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und ist für den Gesamt-FNP als unwesentlich zu beurteilen. Auch die übrigen Voraussetzungen nach § 13 BauGB liegen vor, so dass die Änderung im Vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG). Dieses grenzt nördlich unmittelbar an, weshalb der Gestaltung des Übergangs zwischen Plangebiet und freier Landschaft eine besondere Bedeutung zukommt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebiete der Gemeinde Fürth.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Fürth. Der Hang ist bereits baulich überprägt, so dass es sich hierbei um eine Arrondierung des bestehenden Wohngebietes handelt. Die Kuppe des Mühlbergs wird freigehalten.

Die vorhandene Umgebungsbebauung ist unterschiedlichen Alters und dürfte im Wesentlichen in den letzten 50 Jahren errichtet worden sein. Es überwiegen ein- bzw. zweigeschossige (talseitig) Wohngebäude mit Satteldach in offener Bauweise.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen westlich unbebaute Grünflächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung an.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung der drei zusätzlich möglichen Bauplätze soll über eine Verbreiterung und Ausbau der vorhandenen Verkehrsfläche (Parzelle 74/30) zu Lasten der zur Neubebauung vorgesehenen Flächen erfolgen. Das Grundstück 46/3 (Haus Nr. 37) wird allein bereits ausreichend über die vorhandene Verkehrsfläche erschlossen. Innerhalb der bestehenden Wegeparzelle ist noch kein öffentlicher Kanal verlegt. Das Kanalnetz sowie das Wasserleitungsnetz sind für die zusätzlichen Bauflächen des Planbereiches zu ergänzen.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks Nr. 41 wird entlang der östlichen Grenze ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ausgleichsfläche A1 festgesetzt. Da sich begünstigte und belastete Fläche in gleichem Eigentum befinden, ist hierzu keine weitergehende Abstimmung erforderlich.

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 wird das bisher für den bereits beplanten Teilbereich festgesetzte Maß

der bauliche Nutzung von GRZ 0,4 auf im Plangebiet einheitlich GRZ 0,3 reduziert und liegt somit deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Die Bestandsgebäude nutzen das nunmehr festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ohnehin nicht aus, so dass auch dort noch Gebäudeergänzungen möglich sind.

Außerdem trägt die Reduzierung der GRZ im Bereich des am 19.04.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplangebietes der Tatsache Rechnung, dass die mit der Neuüberplanung dort nunmehr anzuwendende aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), abweichend von der bisher dort geltenden BauNVO 1977, eine generelle GRZ- Überschreitung von bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und unterirdische Bauteile zulässt.

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

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 Bezugshöhen für die maximal zulässigen Traufwand- (TWH) und Firsthöhen (FH) der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße werden gemäß der Planzeichnung innerhalb der Bauflächen festgelegt. Diese Bezugshöhen entsprechen den vorhandenen Geländehöhen (gerundet) und ermöglichen eine bessere Beurteilung der tatsächlich über Gelände zu erwartenden Gebäudehöhen.

Bezugshöhe für die Grundstücke südlich und westlich der Erschließungsstraße ist die Oberkante der ausbaufähigen Verkehrsfläche in Straßenmitte gemessen senkrecht zur Straßenachse vor Gebäudemitte. Aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes dürfen die unterhalb der Straße liegenden Gebäude somit größere Gebäudehöhen über Gelände aufweisen als die zusätzlich geplanten Gebäude in Ortsrandlage. Somit ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft leichter durch Begrünungsmaßnahmen zu gestalten.

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 II „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 kompensiert. Ein Biotopwertüberhang wird als Teilfläche der Ausgleichsfläche A2 dem Öko-Konto der Gemeinde zugerechnet.

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. Pultdächer sind nur jedoch nur zulässig, wenn sich deren höchster Punkt bergseits befindet. 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 Dachmaterialien unzulässig.

Dachaufbauten, insbesondere auch Solaranlagen, werden zugelassen. Die Ausführung von Dachgauben ist je Dachseite aber nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal zwei Drittel der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

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

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind im Bauantrag auf dem Grundstück innerhalb eines Abstandes von höchstens 15,00 m zu den Erschließungsflächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen nachzuweisen. Die Stellplätze sind zu begrünen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Mühlberg“ gegeben. Die Grundstücke sind an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen.

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.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 41 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Sofern die geplante dezentrale Versickerung nicht möglich sein sollte, und das Niederschlagswasser über die Kanalisation abgeführt werden muss, ist eine Einleitungserlaubnis für den Regenüberlauf RÜ 313 entsprechend anzupassen und im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung erfolgen. Der Eigentumsübergang der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf die Gemeinde ist zu gegebener Zeit durch geeignete Vereinbarungen zu sichern.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Am Mühlberg“ 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

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 = 0,3 und GFZ = 0,6 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach BauNVO begrenzt werden.

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

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002) wurde im Kapitel 6.1 ‚Bewertung möglicher Siedlungserweiterungsflächen‘ detailliert eine Auswahl von Flächen, die sowohl landschaftsplanerische als auch städtebauliche Kriterien für eine mögliche Siedlungserweiterung erfüllen, nach ihrer Eignung als Siedlungserweiterungsflächen im Gemeindegebiet Fürths bewertet.

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgte somit auf der Planungsebene des Landschaftsplans bzw. des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der dort behandelten Fläche ‚FÜ4‘, die wie folgt beurteilt wird: ‚1 = bevorzugt, wegen geringer Eingriffswirkungen‘¹.

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

Im Regionalplan Südhessen 2000 sind die Flächen als „Siedlungsfläche - Bestand“ und „Regionaler Grünzug“/ „Bereich für die Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Wasserschutzgebietszone III (Wassergewinnungsanlagen Brunnen Nr. 7 und Brunnen Nr. 8 im Ellenbacher Tal) an.

¹ Die mögliche Siedlungserweiterungsfläche wurden aus landschaftsplanerischer Sicht mit 4 Stufen bewertet, von 1 = bevorzugt bis 4 = möglichst nicht, wegen erheblicher Eingriffswirkungen.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Am Mühlberg“ überplant den bestehenden Bebauungsplan „Am Mühlberg“, der im Jahr 1979 genehmigt wurde. Dies betrifft folgende Wohngrundstücke: Flstk. Nr. 27/2, 46/7 (bereits bebaut) und Flstk. Nr. 46/6 (bisher unbebaut).

Gegenstand der Planung ist nun auch das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Flstk. 46/3, welches bislang unbeplant ist.

Überplant werden außerdem die bislang unbeplanten und unbebauten Flurstücke 43, 42/1 und 42/2. Das östlich anschließende Flstk. 41 ist Ausgleichsfläche zu Bebauungsplan LÖ 5 (1. Änderung Forststraße, Lörzenbach) und im geltenden FNP als Ausgleichsfläche dargestellt.

Im Zuge der aktuellen Planung verbleibt der größere, nördlich gelegene Teil des Flstk. 41 unverändert als Ausgleichsfläche, der Teil im Süden (außerhalb des noch bestehenden LSG) wird zur Wohnbebauung vorbereitet. Die dafür notwendige Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt. Von der Grundstückseigentümerin wird hierfür eine geeignete Ersatzausgleichsfläche zur Verfügung gestellt (Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 51/1). Diese als Teilgeltungsbereich 2 in den Bebauungsplan aufgenommene Fläche dient im Flächenverhältnis 1:1 als Ersatzausgleichsfläche. Die verbleibende Restfläche des Flurstücks 51/1 wird als reguläre externe Ausgleichsfläche zum B-Plan „Erweiterung Am Mühlberg“ verwendet bzw. als Biotopwertüberhang dem Ökokonto der Gemeinde zugerechnet.

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

Es 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

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Weschnitztales. Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz geprägt wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor. Die Untereinheit ‚Weschnitztal‘ (Untereinheit 145.3) ist ein weites muldenförmiges, unbewaldetes Tal der Weschnitz.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Fürth in Hanglage oberhalb bereits bestehender Wohnbebauung. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen unbebaute Wiesen mit landwirtschaftlicher Nutzung heran.



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

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.

In der Bodenkarte von Hessen ist der südliche, bebaute Teilbereich als ‚Siedlungsfläche Bestand‘ dargestellt. Der noch unbebaute nördliche Teil des B-Plan-Gebietes ist als (Typ Nr. 312) ‚Braunerde über sauren Plutoniten, lößlehmmarm‘ dargestellt. Der Bodentyp zeichnet sich durch eine mittlere Ertragsfähigkeit aus und ist im Landschaftsraum häufig vertreten.

Altlasten

Die künftigen Baugrundstücke wurden nach Kenntnisstand der Gemeinde bisher nur als Grünland genutzt. Aus Sicht der Gemeinde besteht daher kein Untersuchungsbedarf im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen.

Es liegen derzeit auch von Behördenseite 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.

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. 800-850 mm.

Die Wiesen des Planungsbereichs sind kaltluftproduzierende Flächen.

Beschreibung und Bewertung des Geländeklimas

Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken die Grünlandflächen ausgleichend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Da die Siedlungslage aber eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt ist und aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche ist die Wirkung nicht besonders bedeutend.

II.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung/Bewertung

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.

Im Norden des Plangebiets grenzt eine Wasserschutzgebietszone III für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen Nr. 7 und Brunnen Nr. 8 im Ellenbacher Tal an.

Oberflächenwasser Beschreibung/Bewertung

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.2.5 Flora und Fauna

Beschreibung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme 10.05.2007

Teilgeltungsbereich 1 (Fl. 1 bis 5) ist im Süden durch bestehende Wohnbebauung mit überwiegend strukturreichen Hausgärten geprägt. Im Norden ist unterschiedlich intensives Grünland vorhanden, im Nordosten mit Obstbaumbestand. Weitere Wiesen und Gehölzbestände grenzen an den Geltungsbereich.

Teilgeltungsbereich 2 (extern liegende Ausgleichsfläche, Fl. 6 und 7)) ist eine intensiv genutzte Pferdeweide mit einigen wenigen Obstbäumen. Der westlich der Fläche verlaufende Weg wird durch eine Laubbaumreihe gesäumt.

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

Teilgeltungsbereich 1

Fl. 1: Artenreiche Frischwiese, extensiv

Leicht nach Südosten geneigte Fläche mit magerem, artenreichem Frischgrünland (ca. 30 bis 35 Arten), im Gegensatz zur direkt daneben liegenden Fläche 3 noch ungemäht. Neben den üblichen Wiesenarten wie: Arrhenatherum elatius, Festuca pratensis, Poa trivialis und P. pratensis, Ranunculus acris, Plantago lanceolata, Galium album, Achillea millefolium, Rumex acetosa, Trifolium pratense, Heracleum sphondylium, Ranunculus acris, Alopecurus pratensis u.a. sind vor allem typische „Extensivarten“ häufig und individuenreich vertreten wie z.B. Centaurea nigrescens, Campanula patula, Leucanthemum ircutianum, Luzula campestris, Anthoxantum odoratum, Festuca rubra, u.a.

Im Nordosten der Fläche acht Obstbäume in mäßigem Pflegezustand aber ohne nennenswerte Höhlen.

		BHD [cm]	Höhe [m]	Kronendurchmesser [m]
a	Apfel	35	5	7
b	Apfel	30	6	8
c	Apfel	20	5	5
c	Apfel	15	3	3
d	Apfel	20	3	5
e	Apfel	30	6	8
f	Wildkirsche	30	14	7
g	Apfel	25	5	6

Fl. 2: Ausdauernde Ruderalflur

Umgebende Fläche eines Bienenstandes. Weitgehend ungemäht / verbrachend und bereits dicht mit Brennnesseln und vor allem Brombeeren bewachsen. Eine größere Wildkirsche und einige kleine Eichen Südostrand dieser Fläche.

Fl. 3: Frischwiese, intensiv

Bereits Ende April gemähtes intensives Frischgrünland mit begrenztem Artenspektrum (rd. 20 Arten) Stark vertreten sind typische Arten häufiger gemähten Grünlands: *Lolium perenne*, *Trifolium repens*, *Bellis perennis*, *Taraxacum officinale*, an den Rändern etwas artenreicher mit *Trifolium dubium*, *Vicia sepium*, *Ranunculus acris*, *Plantago lanceolata*, u.a. zu Fläche 1 hin zunehmend magerer und artenreicher was das Potential des Standortes anzeigt.

Fl. 4: Strukturreicher Hausgarten

Gehölzreiche Gartenflächen mit Hecken und Großbäumen um die vorhandene Wohnbebauung, diese ist dadurch teilweise nicht einsehbar.

Fl. 5: Strukturarmer Hausgarten

Arten- und Gehölzarme Gartenflächen (Rasenfläche / Nutzgarten) im besiedelten Bereich.

Als weitere Nutzungstypen sind vorhanden: Dachflächen und Asphaltierte Wege.

Teilgeltungsbereich 2

Fl. 6: Laubbaumgruppe

Wegbegleitende Baumgruppe (Eiche, Kirsche), am westlichen Rand des Flurstücks.

Fl. 7: Intensivweide

Artenarme, eingezäunte Pferdeweide, mäßig bis sehr intensiv, Obergräser nur an den Rändern (*Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatius*, *Alopecurus pratensis*, *Poa trivialis*) ansonsten sehr kurzrasig mit *Lolium perenne*, *Trifolium repens*, *Ranunculus repens* und wenigen anderen.

In der Mitte der Fläche eine Baumreihe mit sechs Obstbäumen.

		BHD [cm]	Höhe [m]	Kronendurchmesser [m]
a	Birne	25	6	4
b	Apfel	30	6	6
c	Birne	35	8	7
c	Apfel	35	6	7
d	Apfel	40	7	8
e	Apfel	40	7	8

Nördlich anschließend sind größere Streuobstflächen vorhanden.

Bewertung Vegetation / Biotoptypen

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

Teilgeltungsbereich 1

Fl. 1: Artenreiche Frischwiese, extensiv

Nutzungstyp nach KV: Extensive Frischwiese, Typ 06.310, 44 WP/qm. Die Fläche wird in den betreffenden Bereichen durch die Fläche der Kronentraufe der vorhandenen Bäume (Einzelbaum, Typ 04.110, 31 WP/qm) zusätzlich aufgewertet.

Fl. 2: Ausdauernde Ruderalflur

Nutzungstyp nach KV: Ausdauernde Ruderalflur, Typ 09.210, 39 WP/qm. Die Fläche wird in den betreffenden Bereichen durch die Fläche der Kronentraufe der vorhandenen Bäume (Einzelbaum, Typ 04.110, 31 WP/qm) zusätzlich aufgewertet.

Fl. 3: Frischwiese, intensiv

Nutzungstyp nach KV: Intensive Frischwiese, Typ 06.320, 27 WP/qm.

Fl. 4: Struktureicher Hausgarten

Nutzungstyp nach KV: 11.222, 25 WP/qm.

Fl. 5: Strukturarmer Hausgarten

Nutzungstyp nach KV: 11.221, 14 WP/qm.

Weitere Nutzungstypen: Dachflächen (Nutzungstyp 10.710, 3 WP/qm) und Asphaltierte Wege (10.510, 3 WP/qm).

Teilgeltungsbereich 2

Fl. 6: Laubbaumgruppe

Nutzungstyp nach KV: Laubbaumgruppe, Typ 04.210, 33 WP/qm.

Fl. 7: Intensivweide

Artenarme, eingezäunte Pferdeweide, mäßig bis sehr intensiv, Obergräser nur an den Rändern

Nutzungstyp nach KV: Intensivweide, Typ 06.200, 21 WP/qm. Die Fläche wird in den betreffenden Bereichen durch die Fläche der Kronentraufe der vorhandenen Bäume (Einzelbaum, Typ 04.110, 31 WP/qm) zusätzlich aufgewertet.

Beschreibung Fauna

Auf den Grünlandflächen waren vor allem Insekten anzutreffen, Im Teilgeltungsbereich 1 vor allem natürlich die Bienen des hier befindlichen Bienenstocks). Einige häufige Singvögel wie Buchfink oder Kohlmeise waren nahe der gehölzreicheren Abschnitte zu beobachten.

Bewertung

Vor allem die ungemähte, artenreichere Grünlandfläche (Teilgebiet 1), angrenzend an das Feldgehölz und mit den darauf stehenden Obstbäumen, wird voraussichtlich von einer ganze Anzahl von Tierarten aus der angrenzenden Landschaft genutzt. Wesentliche Lebensräume (Fortpflanzungsstätten) sensibler Arten sind soweit erkennbar auf den Flächen nicht vorhanden.

II.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Die neuen Siedlungslagen von Fürth haben sich u.a. an den flacheren Hangpartien des Mühl- und Gänsbergs meist in einer hangparallelen Erschließung entwickelt. Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und relativ großen Gärten. Die Bebauung am Mühlberg liegt deutlich unterhalb der Kuppe.

Die den Landschaftsraum prägenden Wiesen und Weiden, die an Hangkanten mit Gehölzen bewachsen sind, reichen bis an den Siedlungsrand heran

Bewertung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Fürth rechnet den Planbereich der Landschaftsbildeinheit Weschnitztal zu. Diese wird mit einer mittleren Erlebnis- und Erholungseignung bewertet.

Durch den erheblichen Zuwachs der Siedlungsflächen ist die ländliche Prägung im Weschnitztal weitgehend verloren gegangen, die Landschaft ist in vielen Bereichen überformt: in einigen Bereichen wurden in der Entwicklung zwar landschaftliche Gegebenheiten (z.B. Raumkanten) respektiert, viele wurden aber überformt.

Durch den relativ hohen Überformungsgrad besteht eine hohe Sensibilität u.a. durch weitere Überformungen durch Siedlungsentwicklungsflächen, die landschaftliche Gegebenheiten nicht respektieren.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

II.2.8 Schutzgut Mensch

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

Der südliche Teilbereich des geplanten Baugebietes ist durch Wohnbebauung geprägt und ist für die freiraumbezogene Erholung nicht nutzbar. Die Wiesenflächen des Gebietes sind typisch für das Landschaftsbild, jedoch ist nur ein sehr kleinflächiger Bereich von der geplanten Bebauung betroffen, der nicht besonders prägend ist.

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

II.2.9 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

Verlust natürlichen Oberbodens durch Versiegelung / Verdichtung

Maßnahmen

- Grundsätzlich ist mit Boden sparsam umzugehen, die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Dies wird für den südlichen Teilbereich umgesetzt: die GRZ wird von 0,4 auf 0,3 heruntersetzt und die Baufenster verkleinert. Die Reduzierung der GRZ im bereits bebauten Teilbereich A ist de facto als Entsiegelung zu bewerten.

- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien.
- 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

- Festsetzung einer größeren Gehölz-geprägten Fläche am neuen Siedlungsrand
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).
- Es wird empfohlen, mindestens eine Hauptdachfläche zur Optimierung der Solarenergienutzung nach Süden auszurichten sofern dies dem individuellen Energiekonzept des Gebäudes nicht entgegensteht.

Aufgrund der engen Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem umgebenden Landschaftsraum ist von einer erheblichen kleinklimatischen Wirkung der geplanten Versiegelungen auf die angrenzenden Siedlungsteile nicht auszugehen.

II.3.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Wohngebiet.

Maßnahmen

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

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

Der eigentliche Eingriff betrifft ein Gebiet im Bereich und im Anschluss an vorhandene Bebauung. Es werden Flächen beansprucht, die aus naturschutzfachlicher Sicht zum einen nur gering bis mäßig bedeutsam sind (intensiv genutzte Frischwiese, Gartenflächen), zum anderen aber eine kleine Fläche mit hochwertigem, magerem Grünland, die als Ausgleichsfläche bereits verbindlich festgelegt ist. Hierfür wird Ersatz geschaffen.

Von Bedeutung sind folgende Eingriffe:

Verlust von intensiv und extensiv genutztem Grünland und der damit zusammenhängenden Biozönose also auch einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten in benachbarte Flächen. Da im unmittelbaren Anschluss vergleichbare Flächen häufig sind, ist nicht mit dem regionalen Verlust von Tier- oder Pflanzenarten zu rechnen.

Die Überplanung eines bereits bebauten Teilbereichs führt zu einer Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (=Versiegelbarkeit) und bedeutet damit de facto eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Maßnahmen

- Vorhandene Gehölze und Bäume sind, soweit sie die Bauvorhaben nicht zu stark erschweren, zu erhalten (Betrifft nur Gartengehölze).
- Festsetzung von Nutzungsextensivierungen am neuen Siedlungsrand.
- Je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche ist ein Laubbaum anzupflanzen.
- Schwach geneigte Garagendächer sollen extensiv begrünt werden (Empfehlung).
- Große Fassaden sollen begrünt werden (Empfehlung).

Der Verlust eines Teils (900 qm) der verbindlich festgesetzten Ausgleichsfläche (Flstk 41 tlw.) wird durch flächengleichen Ersatz auf der Ausgleichsfläche A2 (Teilgeltungsbereich 2) kompensiert.

Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereichs, welcher die Ausgleichsflächen beinhaltet, ausgeglichen werden.

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

Der Landschaftsplan der Gemeinde Fürth zeigt am vorhandenen Siedlungsrand eine fehlende Eingrünung in die Landschaft auf. Die Flächen sind nicht besonders exponiert und die drei neu ausgewiesenen Grundstücke stellen eher eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar. Eine Eingrünung des neuen Siedlungsrandes durch die u.g. Maßnahmen sollte dennoch erfolgen.

Maßnahmen

- Im südlichen Teilbereich wird die bisherige zulässige Nutzung von GRZ = 0,4 auf GRZ = 0,3 reduziert.
- 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 zwei Vollgeschosse zu begrenzen, wobei das zweite Vollgeschoss schon als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.
- Dacheindeckungen sind mit rotem, braunem oder grauem und nicht spiegelndem Material vorzunehmen.
- Mindestens in den westlichen Teilbereich der Ausgleichsfläche A3 sollten einige Obstbäume eingestreut werden. Der zu bebauende Grundstücksteil des Flurstücks 43 sollte eine Randeingrünung nach Westen hin erhalten, um die zukünftige Bebauung in die Landschaft einzubinden.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes kann dadurch minimiert 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 geplante Bebauung sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

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 Boden, Landschaftsbild sowie Flora und Fauna aus. Es kommt zum Verlust von Wiesenflächen, ggf. auch zur Veränderung von bereits vorhandenen Gartenflächen. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Der Verlust bzw. die Beeinträchtigung der Biotopie ist jedoch als nicht gravierend zu werten, denn die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und auch mit besserer Ausstattung vertreten. Ein ausreichendes Ausweichpotential für die beeinträchtigte Fauna ist durch das angrenzende Grünland gegeben.

Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen immer einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, durch die Unersetzbarkeit immer als erheblich zu werten. Die Festsetzung einer relativ moderaten baulichen Ausnutzbarkeit (GRZ 0,3) in den neu zu bebauenden Bereichen und die Rücknahme der Ausnutzbarkeit von GRZ 0,4 auf 0,3 in bereits bebauten Abschnitten trägt dem Rechnung. Die Reduzierung der baulichen Ausnutzbarkeit (=Versiegelbarkeit) bedeutet de facto eine Verbesserung gegenüber der gegenwärtigen Situation.

Die störende Wirkung der vorhandenen und geplanten Bebauung kann durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen reduziert werden.

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.

Für die Bilanzierung ist als Ausgangszustand nur zum Teil der in Plan 1 als „realer Bestand“ dargestellte tatsächliche Zustand maßgeblich. Wie in der „Übersicht der Bestandsbewertung“ dargestellt, ist im Bereich der überplanten Wohnbebauung vom letzten rechtverbindlichen Zustand auszugehen und der geltende Bebauungsplan von 1979 zugrunde zu legen. Dieser sieht als Ausnutzung für das betreffende Gebiet eine GRZ von 0,4 vor. Auf dieser Basis werden die überbaubaren Flächen als Nutzungstyp 10.710 (Dachflächen ohne Regenwassernutzung) angesetzt, Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Nutzungstyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 5 % der Grundstücksgröße. Die restlichen, nicht überbaubaren Flächen gehen als ‚Gärtnerisch anzulegende Flächen‘ (Nutzungstyp 11.221) in die Berechnung ein. Abweichend vom realen Bestand wird auch die bestehende bisherige Ausgleichsfläche (Flurstück 41) angesetzt. Der letzte rechtsverbindliche Zustand sieht hier eine Extensive Streuobstwiese (Nutzungstyp 03.130) vor. Der reale Bestand als Ausgangszustand wird demnach nur für die bislang ungebauten und unbeplanten Flstke. 42/1, 42/2 und 43 zugrunde gelegt.

Für die Planung wird entsprechend der Darstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Am Mühlberg“ von folgenden Nutzungen ausgegangen: Überbaubare Flächen (wie reduzierte GRZ = 0,3) als Dachflächen ohne Regenwassernutzung (Typ 10.710). Nebenflächen als Typ 10.530 (Teilversiegelte Flächen, versickerungsaktiv) mit 5 % der Grundstücksgröße. Nicht überbaubare Grundstücksflächen als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221). Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird die Pflanzung je eines Laubbaumes (Typ 04.110) bilanziert.

Auf den bebaubaren Flächen (inkl. der Erschließungsflächen) des Teilgeltungsbereichs 1 entsteht damit ein rechnerisches Defizit von knapp 68.000 WP. Dies entspricht 48% des Biotopwertes des Bestandes (ohne Ausgleichsflächen).

Ausgleich:

In den Geltungsbereichen integriert sind folgende Ausgleichsflächen: A1 und A3 in Teilgeltungsbereich 1, sowie als Teilgeltungsbereich 2 die außerhalb liegende Ausgleichsfläche A2. (Der Bestand der Flächen ist in Kap. II.2.5 dargestellt).

Ausgleichsfläche A1 (Gem. Fürth Flur 7Flstk. 41 tlw):

Das gesamte Flstk. 41 (Größe 2750 qm) ist Ausgleichsfläche zu Bebauungsplan LÖ 5 (1. Änderung Forststraße) und im geltenden FNP als Ausgleichsfläche dargestellt.

Im Zuge der aktuellen Planung verbleibt ein 1850 qm großer, nördlich gelegener Teil des Flurstücks Nr. 41 unverändert als Ausgleichsfläche (informell übernommen als Ausgleichsfläche A1). Letzter rechtsverbindlicher Zustand der Fläche ist Nutzungstyp 03.130: Extensive Streuobstwiese.

Ein 900 qm großer Teil dieser Fläche im Süden (außerhalb des noch bestehenden LSG) wird durch die neue Planung zu Wohnbaufläche. Als Ersatzausgleichsfläche hierfür (Ersatz im Flächenverhältnis 1:1) dient ein entsprechender Teil der Fläche A2 (Teilgeltungsbereich 2)

Ausgleichsfläche A2: Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 51/1

Von dieser 4280 qm großen Fläche sind 4060 qm sinnvoll als Ausgleichsfläche zur verwenden. Davon sind 900 qm Ersatzausgleichsfläche und werden nicht bilanziert (zur Erläuterung s.o. „Ausgleichsfläche A1“, Ersatz im Flächenverhältnis 1:1). Die restlichen 3160 qm sind als reguläre Ausgleichfläche Gegenstand der EA-Bilanz.

Entwicklung Fläche A2 (

Die artenarme intensiv genutzte Pferdeweide ist zu extensivieren. Die vorhandenen 6 Obstbäume sind durch die Pflanzung von insgesamt 15 Obstbaum-Hochstämmen zu ergänzen. Diese sind unregelmäßig anzupflanzen und zu erhalten.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen; erster Schnitt nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzufahren.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden

Bewertung nach Entwicklung: In die EA-Bilanz geht die Extensivierung als Biototyp 06.310 mit 44 WP ein. Die Obstbaumpflanzungen werden durch Ansatz der Fläche des Kronentraufs (Biototyp 04.110, 31 WP) zusätzlich zum Wert des darunter liegenden Grünlands berücksichtigt.

Ausgleichsfläche A3 (Gem. Fürth Flur 7Flstk. 42/1tlw. und 43 tlw):

Von den beiden 2010 qm und 3135 qm großen Flurstücken stehen insgesamt 3940 qm als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Hiervon können 3640 qm sinnvoll für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.

Entwicklung Fläche A3

Als Maßnahme ist hier eine moderate Nutzungsanpassung vorgesehen, welche die folgende Pflegevorgabe bedingt:

Pflege: Die derzeit intensiv genutzte Frischwiese darf nicht mit Gülle gedüngt werden, auf der Gesamtfläche dürfen keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden.

Bewertung nach Entwicklung: In die EA-Bilanz geht die Nutzungsanpassung als eine Aufwertung um 6 WP ein. Der Biototyp 06.320 „Intensiv gen. Frischwiese“ wird dann als Biototyp 06.320 (+) „Mäßig intensiv genutzte Frischwiese“ $27 + 6 = 33$ WP/qm in die Bilanzierung ein.

Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung:

Durch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen entsteht ein Biotopwertgewinn von knapp 96.000 WP. Hiermit kann das Biotopwertdefizit in Höhe von knapp 68.000 WP vollständig ausgeglichen werden.

Der Überschuss in Höhe von rd. 28.000 WP kann ggf. zum Ausgleich von Biotopwertdefiziten an anderer Stelle verwendet werden.

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.

Landschaftsbild / Biotop- und Artenschutz

Im dritten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Durchführung der Be- und Eingrünungsmaßnahmen des B-Plans durch die Gemeinde zu überprüfen und gegebenenfalls einzufordern.

II.3.11 Zusammenfassung

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 im Rahmen des Bebauungsplanes auf den dazu ausgewiesenen angrenzenden sowie auf einer externen Fläche ausgeglichen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des Bebauungsplanes „Erweiterung Am Mühlberg“ wurde am 26.03.2007 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 06.07.2007 bis 06.08.2007. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 04.07.2007 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens zum 06.08.2007 gegeben. Von der Möglichkeit zur Erörterung der Planung wurde kein Gebrauch gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren ein.

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 03.09.2007 durch die Gemeindevertretung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.10.2007 bis 09.11.2007. Die Bürger hatten hierbei erneut Gelegenheit, die Planung einzusehen und Stellung hierzu zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.11.2007 gegeben.

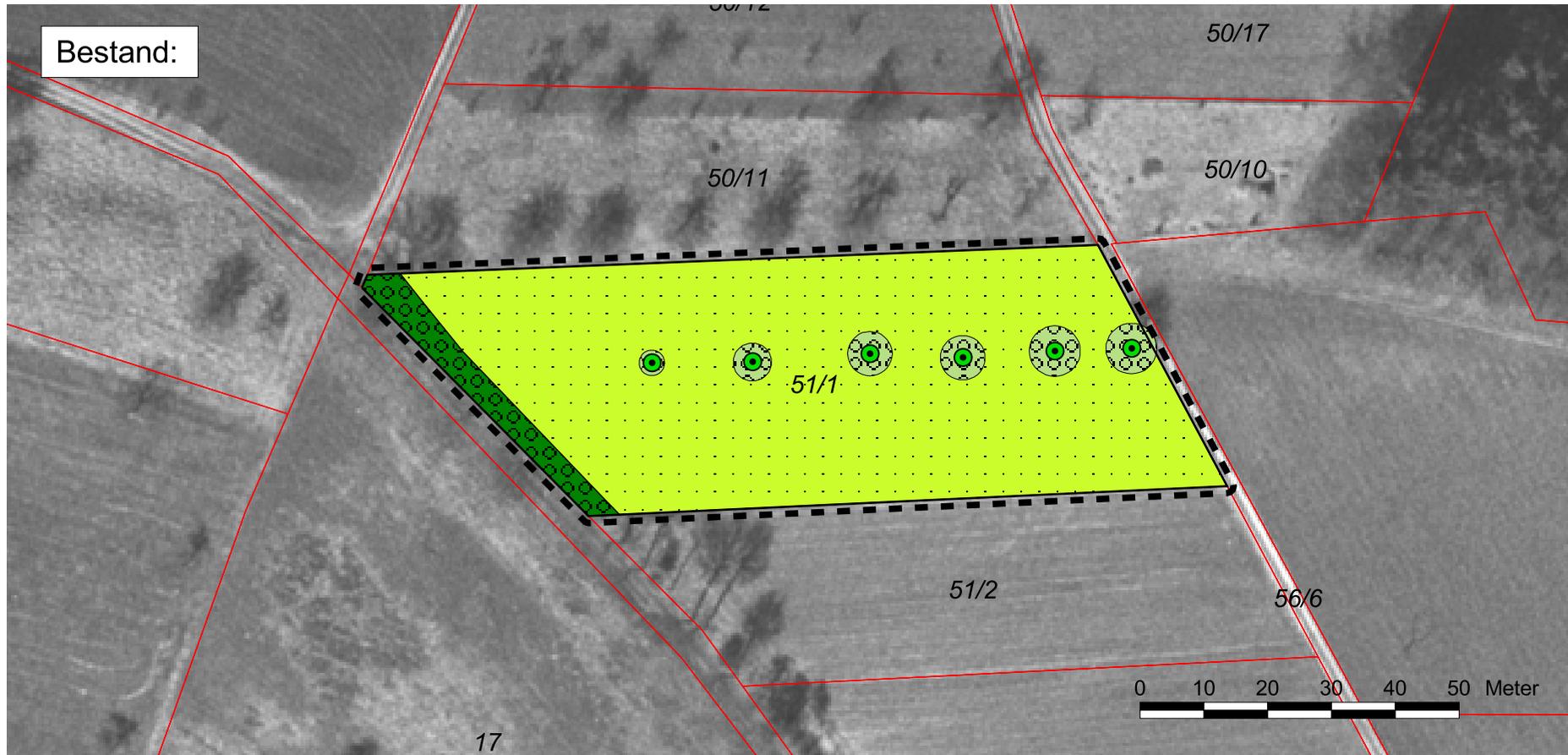
Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Seitens der Behörden wurden nur wenige Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingereicht. Im Rahmen der Gesamtabwägung ergab sich gegenüber der Entwurfsplanung nur eine Planänderung. Es wurde auf dem Flurstück Nr. 41 entlang der östlichen Grenze ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ausgleichsfläche A1 festgesetzt. Des Weiteren wurde die Begründung um einen Hinweis auf die ggf. zu ändernde Einleitungserlaubnis aus dem Regenüberlauf ergänzt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.12.2007 als Satzung beschlossen werden.

Auf Grundlage der Genehmigung der zweiten Änderung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Darmstadt vom 30.01.2008 und entsprechender Bekanntmachung erlangte der Bebauungsplan „Erweiterung Am Mühlberg“ durch öffentliche Bekanntmachung seine Rechtskraft.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KompVO		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert		Differenz				
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp.3 x Sp.4	Sp.3 x Sp.6	Sp.8 - Sp.10			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Wohngebiet												
<i>Bestand wie rechtsverbindlicher Zustand Geltungsbereich B-Plan "Am Mühlberg"</i>												
10.710	Überbaubare Fläche (Dachflächen o. Regenwassernutzung wie GRZ 0,4)	3	1.560		0		4.680	0			4.680	
10.530	Teilversiegelte Flächen: Zufahrten, Stellflächen, Lagerplatz	6	190		0		1.140	0			1.140	
11.221	Strukturarme Grünfläche (private Gartenfläche)	14	2.140		0		29.960	0			29.960	
<i>Bestand wie rechtsverbindlicher Zustand (Flstk. 41): Ausgleichsfläche zu B-Plan LÖ 5 (1. Änderung Forststraße, Lörzenbach)</i>												
3.130	StreuoBST extensiv	50	820		0		41.000	0			41.000	
<i>realer Bestand (Flstk. 42/1, 42/2 und 43)</i>												
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen (und -weiden)	27	2.000		0		54.000	0			54.000	
<i>Planung</i>												
10.710	Überbaubare Fläche (Dachflächen o. Regenwassernutzung wie GRZ 0,3)	3	0		2010		0	6.030			-6.030	
10.530	Teilversiegelte Flächen: Zufahrten, Stellflächen, Lagerplatz	6	0		340		0	2.040			-2.040	
11.221	Strukturarme Grünfläche (private Gartenfläche)	14	0		4.360		0	61.040			-61.040	
4.110	Anpflanzung von Laubbäumen*	31	0		[66]		0	2.050			-2.050	
			Zwischensumme Fiktiver Bestand	6.710		6.710	130.780	71.160			59.620	
Erschließung												
<i>Bestand wie rechtsverbindlicher Zustand Geltungsbereich B-Plan "Am Mühlberg"</i>												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	480		0		1.440	0			1.440	
<i>Bestand wie rechtsverbindlicher Zustand (Flstk. 41): Ausgleichsfläche zu B-Plan LÖ 5 (1. Änderung Forststraße, Lörzenbach)</i>												
3.130	StreuoBST extensiv	50	80		0		4.000	0			4.000	
<i>realer Bestand (Flstk. 42/1, 42/2 und 43)</i>												
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen	27	190		0		5.130	0			5.130	
<i>Planung</i>												
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	0		750		0	2.250			-2.250	
			Zwischensumme Planung	750		750	10.570	2.250			8.320	
			Summe B-Plan "Erweiterung am Mühlberg" ohne Ausgleichsflächen	7.460		7.460	141.350	73.410			67.940	
										Biotopwertdifferenz gesamt vor Ausgleich	67.940	
Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft												
Ausgleichsfläche A1												
<i>Die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche A1 (als verbleibende Restausgleichsfläche zum B-Plan "1. Änderung Forststraße") ändert sich nicht. Rechtsverbindlicher Zustand ist eine StreuoBSTwiese, welche hier nachrichtlich übernommen wird.</i>												
<i>Bestand = Planung</i>												
3.130	StreuoBST extensiv	50	1850		1850		92.500	92.500			0	
			Summe Ausgleichsfläche A1	1.850		1.850	92.500	92.500			0	
Ausgleichsfläche A2												
funktionale Aufteilung in mehrere Teilflächen (s. Plan 2):												
<i>a) 900 m² große Teilfläche als flächengleiche Ersatzausgleichsfläche zu B-Plan "1. Änderung Forststraße" (ohne Bilanzierung)</i>												
		o. Bil.	900		900		0	0			0	
			Zwischensumme a) [Ersatzfläche]	900		900	0	0			0	
<i>b) 2190 m² große Teilfläche als Ausgleichsfläche zum B-Plan Erweiterung am Mühlberg</i>												
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	220		220		7.260	7.260			0	
6.200	Weiden (intensiv)	21	1970				41.370	0			41.370	
<i>Planung</i>												
6.310	Grünlandextensivierung	44			1970		0	86.680			-86.680	
4.110	Anpflanzung von Obstbäumen**	31	0		[27]		0	840			-840	
			Zwischensumme b) [Ausgleich Mühlberg]	2.190		2.190	48.630	94.780			-46.150	
<i>c) 1.190 m² große Teilfläche zur Einbuchung in das Ökokonto der Gemeinde</i>												
6.200	Weiden (intensiv)	21	1190				24.990	0			24.990	
<i>Planung</i>												
6.310	Grünlandextensivierung	44			1190		0	52.360			-52.360	
4.110	Anpflanzung von Obstbäumen***	31	0		[12]		0	370			-370	
			Zwischensumme c) [Ökokonto]	1.190		1.190	24.990	52.730			-27.740	
			Summe Ausgleichsfläche A2	4.280		4.280	73.620	147.510			-73.890	
Ausgleichsfläche A3												
9.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	300		300		11.700	11.700			0	
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen	27	3640		0		98.280	0			98.280	
<i>Planung</i>												
6.320 (+)	Mäßig intensiv genutzte Frischwiesen (Verzicht auf Gülle und Pestizide) Aufwertung: 6 WP	33			3640		0	120.120			-120.120	
			Summe Ausgleichsfläche A3	3.940		3.940	109.980	131.820			-21.840	
			Summe Ausgleich	10.070		10.070	276.100	371.830			-95.730	
										Biotopwertdifferenz gesamt	-27.790	
*Pflanzung von 22 Laubbäumen [22 x 3 = 66 qm übertraufte Fläche]												
**Pflanzung von 9 Obstbäumen [9 x 3 = 27 qm übertraufte Fläche]												

Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche A2): Gem Fürth, Flur 6, Flstk.Nr. 51/1



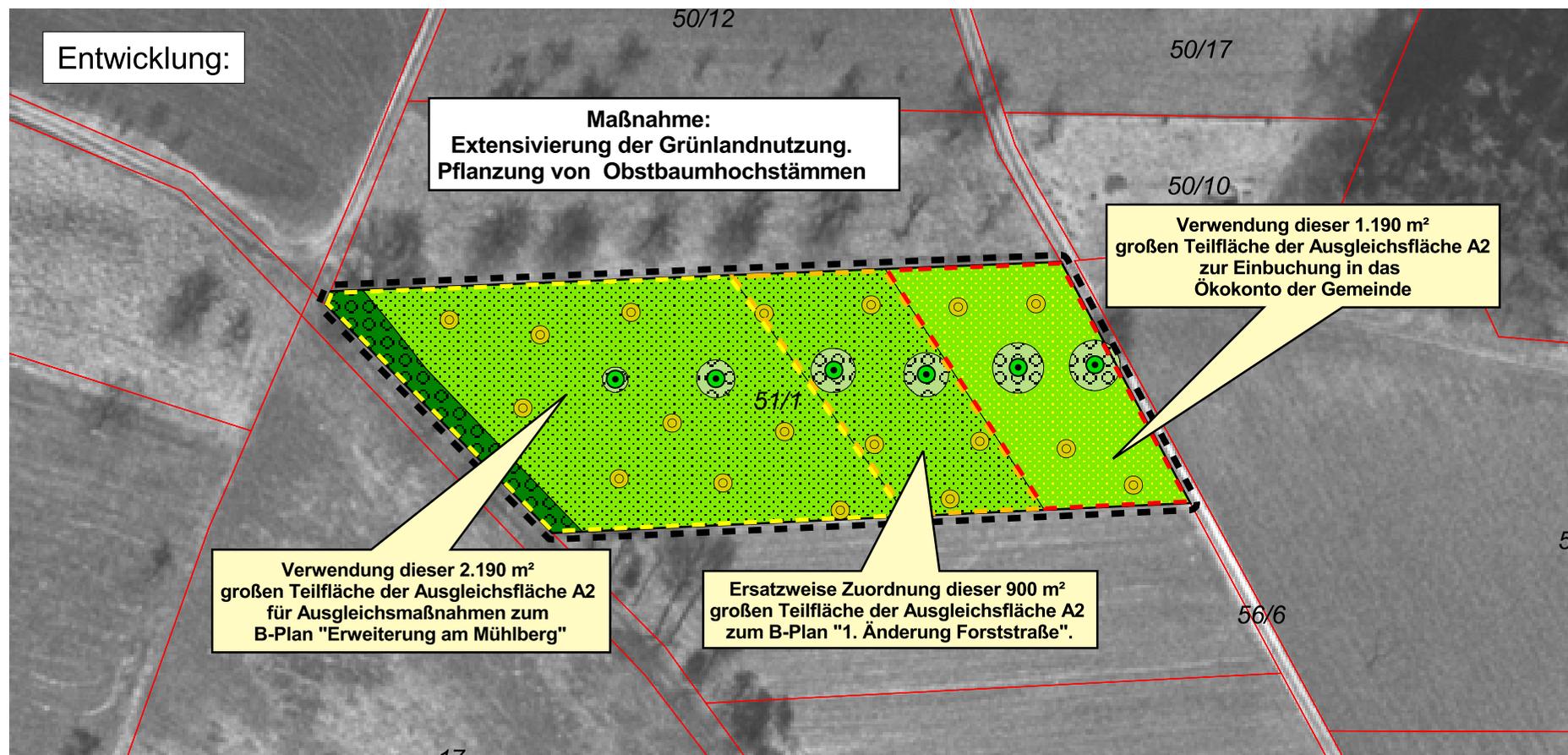
- Grenze Teilgeltungsbereich 2
- Flurstücksgrenzen

Bestand Biotop- / Nutzungstypen

- Laubbaumreihe/-gruppe
- Intensivweide
- Obstbaum mit Fläche der Kronentraufe

Ausgleichsmaßnahmen

- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen



Gemeinde Fürth i.O.



Umweltbericht
zum Bebauungsplan
"Am Mühlberg"

Plan 2: Entwicklung und Zuordnung von Teilflächen der Ausgleichsfläche A2

Maßstab: 1:1000 Datum: 21.08.2007
Gez.: Riechmann Proj.Nr.: 07201
Geä.: Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 062 58 90 27 26
Telefax 062 58 90 27 25

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Gontardstraße 24
68163 Mannheim
Telefon 0621 8282119
Telefax 0621 8282134