

GEMEINDE FÜRTH

Ortsteil Ellenbach

Vorhaben- und Erschließungsplan „Gartenwirtschaft Becke“

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Gemeinde Fürth/Odenwald
- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald

Bensheim, Fürth, 02.02.1998



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Inhalt:

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
- 1.2 Plangebiet**
- 1.3 Übergeordnete Planungsrestriktionen**
- 1.4 Rechtsgrundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan**

2. Planinhalt

- 2.1 Planungsrechtliche Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben**
- 2.2 Erschließung**
 - 2.2.1 Verkehr**
 - 2.2.2 Abwasserentsorgung**
 - 2.2.3 Wasserversorgung**
 - 2.2.4 Versorgung mit elektrischer Energie**
 - 2.2.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation**
- 3.2 Städtebauliche Auswirkungen, Immissionsschutz**
- 3.3 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**
- 3.4 Auswirkungen auf den Fremdenverkehr und die Gastronomie**
- 3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

4. Verfahren und Abwägung

- 4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung**
- 4.2 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Anlagen: - Freiflächengestaltungsplan mit Bestandsplan zum Neubau einer Gartenwirtschaft, Planungsbüro Dipl.-Ing. Bretschneider, Wald-Michelbach.
- Planungsentwurf „Neubau einer Gartenwirtschaft“, Stand September 1997, Ing.-Büro Steininger, Birkenau

Bearbeitet von Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

1. Planungsgegenstand

1.1. Veranlassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In Randlage des Fürther Ortsteiles Ellenbach soll ein bereits bebautes und teils gewerblich genutztes Privatgrundstück um den Neubau einer Gartenwirtschaft baulich erweitert werden. Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich der Gemarkung Fürth, Flur 5, Nr. 15/3 und 17/7, unmittelbar an der Ellenbacher Straße, die als Landesstraße Nr. 3099 die Kerngemeinde Fürth mit dem Ortsteil Ellenbach verbindet. Den Vorstellungen des Vorhabenträgers entsprechend soll im Südwesten des Grundstückes auf einer Fläche von ca. 190 m² ein Gartenlokal neu errichtet werden. Detaillierte Hochbauplanungen liegen dem V+E - Plan zugrunde und sind zur Verdeutlichung im zeichnerischen Teil in Schnitten und einem Grundriß dargestellt.

Ein bereits im April diesen Jahres vom Bauherren gestellter Bauantrag konnte bislang von der Genehmigungsbehörde nicht positiv beschieden werden, da das Grundstück weder nach § 34 BauGB beurteilt werden konnte, noch der § 35 BauGB eine ausreichende Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben bildet. Der Träger des Vorhabens, Herr Hans - Joachim Becke, beantragte daraufhin die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E - Plan) bei der Gemeinde Fürth als Planungsträger. Der V+E - Plan orientiert sich hinsichtlich seiner Aussagen an denen eines Bebauungsplanes, schafft aber nicht wie der B - Plan ein vorhabenunabhängiges Baurecht. Anders als der Bebauungsplan bezieht sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf eine konkrete Maßnahme und verleiht Baurechte nur verbunden mit vertraglich vereinbarten Bau- und Finanzierungspflichten. Ferner wird der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, das Bauvorhaben binnen einer bestimmten Frist durchzuführen. Das Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan verknüpft die hoheitlichen Elemente eines Satzungsverfahrens mit den kooperativen Elementen eines städtebaulichen Vertrages.

1.2. Plangebiet

Das Grundstück Ellenbacher Straße Nr. 50, nachfolgend kurz „Geltungsbereich“ des Vorhaben- und Erschließungsplanes genannt, liegt am südlichen Ortsrand von Ellenbach. Die nördliche und östliche Grundstücksflanke wird durch den Wasserlauf des Schlierbaches begrenzt, der in diesem Bereich als offenes Gerinne parallel zur

Ellenbacher Straße fließt. Die Bachparzelle liegt zwischen Straßenparzelle und Geltungsbereich, die Anbindung des Grundstückes erfolgt über eine Brücke an die Ellenbacher Straße. Im Westen und Süden grenzt das Grundstück des Vorhabenträgers unmittelbar an die offene Flur. Direkt an der südlichen Grundstücksgrenze beginnt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 2.524 m² und betrifft lediglich das Grundstück des Vorhabensträgers. Topografisch gesehen weist das Areal keine Besonderheiten auf, nennenswerte Zwangspunkte sind nicht zu beachten. Auf dem Anwesen befinden sich bereits drei Gebäude: Das Wohnhaus des Bauherren, eine anschließende Töpfereiwerksatt sowie ein Verkaufsraum. Die östliche Teilfläche des Grundstückes ist mit einer Asphaltdecke voll versiegelt, die derzeit als Stellplatzfläche genutzt wird. Unmittelbar südlich anschließend bis hin zur Grundstücksgrenze befindet sich eine Rasenfläche, der Teil westlich des Wohnhauses wird als häuslicher Nutzgarten genutzt. Näheres ist dem Bestandsplan zum Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

1.3 Übergeordnete Planungsrestriktionen

Der Regionale Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) von 1995 sieht für den Plangeltungsbereich sowie für den unmittelbar benachbarten Bereich folgende restriktive Festsetzungen vor:

- Gebiet für den Biotop- und Artenschutz
- Landschaftsschutzgebiet Planung
- Regionaler Grünzug
- Bereich für die Grundwassersicherung
- Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer

Obige Restriktionen beziehen sich in erster Linie auf die Schutzwürdigkeit des unmittelbaren Auenbereiches des Schlierbaches. Im Bereich des Grundstückes Becke verläuft der Schlierbach straßenbegleitend zwischen Grundstück und der Landesstraßenparzelle, insofern treffen die restriktiven Festsetzungen sicherlich nicht auf diesen unmittelbaren Gewässerabschnitt zu. Darüber hinaus ist der nördlich des Geltungsbereiches befindliche Teil des Siedlungsbereiches gleichfalls nicht als Siedlungsfläche Bestand gekennzeichnet, sondern ebenfalls mit den oben genannten Festsetzungen behaftet. In diesem Teilbereich Ellenbachs sind die Festsetzun-

gen des RROPS nicht an die realen Gegebenheiten angepaßt. Die Darstellung der Signatur für den Siedlungsflächenbestand endet in Ellenbach in Höhe des Linnenbacher Weges bzw. der Straße „Im Bangert“, alle südlich davon befindlichen Anwesen sind nicht berücksichtigt.

Da die kartenmäßige Aufarbeitung und Darstellung des RROPS nicht der tatsächlichen Lage entspricht, müssen die einschränkenden Festsetzungen im Plangeltungsbereich relativiert werden. Beispielsweise beginnt das in den Katasterunterlagen festgestellte Überschwemmungsgebiet erst an der südlichen Grundstücksgrenze des vorliegenden Plangeltungsbereiches. Zudem kann wegen der derzeitigen Nutzung der Privatgrundstücke die im RROPS dargestellte Schutzwürdigkeit der Flächen nicht eindeutig nachvollzogen werden, da der Bereich insgesamt aus ökologischer Sicht wenig bedeutsam ist. Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen (landwirtschaftliche Betriebe bzw. Wohngebäude im besiedelten Bereich) ist die Schutzwürdigkeit des Geltungsbereiches nur schwer nachzuvollziehen.

Der Geltungsbereich des V+E - Planes liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth und wird als "Bebauung im Außenbereich/ Flächen für die Landwirtschaft - Aussiedlerhof" dargestellt. Der Standort ist nicht als Bereich für den Fremdenverkehr gekennzeichnet. Die FNP - Darstellung wird durch keine weiteren Aussagen, z.B. über erhaltenswerten Bewuchs etc., präzisiert. In nördlicher Richtung an das Plangebiet anschließend ist die Nutzungsart „Dorfgebiet“ eingetragen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan sollte im Zuge der Fortschreibung des FNP, die von der Gemeinde Fürth für das nächste Jahr anberaumt wird, in diesem Teilbereich geändert und die Nutzungsfestlegung des V+E - Planes nachrichtlich übernommen werden. Ein separates Änderungsverfahren wird wegen der Unbedenklichkeit des V+E - Planverfahrens als nicht erforderlich erachtet.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist Bestandteil des Landschaftschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“. Eine Entlassung aus dem Geltungsbereich der Schutzverordnung wurde vom RP unter Vorbehalt für den Fall der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes in Aussicht gestellt.

1.4 Rechtsgrundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Geltungsbereich gemäß § 7 BauGB - MaßnahmenG sind im vorliegenden Fall gegeben. Der vorgesehene Neubau der Gartenwirtschaft kann auf Grundlage des § 34 BauGB nicht genehmigt werden, da eine Zugehörigkeit zum Innenbereich nicht zweifelsfrei gegeben ist. Eine privilegierte Maßnahme im Außenbereich und eine Genehmigungsgrundlage gemäß § 35 BauGB liegt ebenfalls nicht vor, da die Genehmigungsbehörde öffentliche Belange von dem Vorhaben beeinträchtigt sieht. Zur Schaffung des Baurechts bestehen folglich nur die Möglichkeiten eines Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das geplante Bauvorhaben zur Errichtung einer Gartenwirtschaft wird allgemein befürwortet und im speziellen von der Gemeinde Fürth und dem Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft unterstützt. Der geplante Bewirtschaftungsbetrieb, der sich vor allem der typisch Odenwälder Küche verpflichtet fühlt, liegt an touristischen Hauptausflugswander- und fahrradwegen sowie unmittelbar an der geplanten Touristenstrecke „Apfelweinroute“, deren Eröffnung für das kommende Jahr vorgesehen ist und bereits mit großem Aufwand und zahlreichen Veranstaltungen propagiert wurde.

Über die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde bereits im Rahmen eines Behördentermines vor Ort beraten. In diesem Zusammenhang wurde dahingehend Übereinkunft erzielt, daß zunächst keine grundsätzlichen Bedenken der Realisierung entgegengebracht werden, die erforderlichen verkehrlichen Aspekte aber noch gesondert behandelt werden müßten. Eine naturschutzrechtliche Unbedenklichkeit konnte in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde und des Naturschutzbeirates bereits vorab ausgesprochen werden, da sich das Bauvorhaben in den Baumbestand eingliedert und somit nicht nachteilig auf natürliche Gegebenheiten und das Landschaftsbild einwirkt. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung wird zu gegebener Zeit von der UNB erteilt. Die Bewertung schließt auch die positive Beurteilung einer erforderlichen Brückenbaumaßnahme über den Schlierbach zur Erschließungssicherung des Grundstückes ein.

Der Vorhabenträger hat einen V+E - Plan vorgelegt und bekundet damit seinen Entschluß, den Neubau sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen binnen einer festgesetzten Frist durchzuführen. Gegen die Realisierung des Vorhabens sind

habenträger Eigentümer des Grundstückes ist. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Grundsätzen des § 1 BauGB zu vereinbaren. Von Seiten des Kreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums wird der V+E - Plan übereinstimmend als geeignete Rechtsgrundlage zur Umsetzung des Vorhabens gesehen.

2. Planinhalt

2.1 Planungsrechtliche Nutzungsfestsetzungen zum Vorhaben

Die Planung sieht den Neubau einer gewerblichen Gartenwirtschaft auf einer Grundfläche von ca. 190 m² im Südwesten des Geltungsbereiches vor. Das Bauvorhaben ist so konzipiert, daß der Gastraum nach Westen hin orientiert und zudem durch großzügige Glasschiebeelemente transparent gehalten wird. Der gesamte Gastraum ohne Ausschank umfaßt eine Fläche von über 100 m². Wirtschafts- und Sanitärräume sind im östlichen Gebäudeteil vorgesehen. Die gesamte Nutzfläche wird von einem Satteldach überspannt, die zulässige Dachneigung, First- und Traufwandhöhe ist im Plan begrenzt.

Die Festsetzung der Fläche im V+E-Plan erfolgt als „MI - Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Innerhalb des Geltungsbereiches ist damit Wohnen und Gewerbe nebeneinander zulässig. Die überbaute und überbaubare Fläche ist im Planteil durch Baugrenzen dargestellt.

Um zusätzliche, von der vorliegenden Planung ausgehende Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen, werden in dem unmittelbar betroffenen, nicht überbaubaren Grundstücksteilbereich teil- oder unversiegelte Oberflächen vorgesehen. Zuwegungen zu dem geplanten Baukörper sind gemäß textlicher Festsetzungen in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, alle übrigen Fläche werden als Gartenland genutzt und als Wiese bzw. Gehölzflächen angelegt. Zu Ausgleichszwecken werden über den Bestand hinaus zusätzlich standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf der derzeit bereits asphaltierten Hoffläche des Grundstückes nachgewiesen. Eine zusätzliche Versiegelung wird nicht vorgenommen. Das hiervon anfallende Niederschlagswasser wird seitlich in Grün- oder Versickerungsflächen abgeleitet, so daß letztlich das gesamte auf den Freiflächen anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

2.2 Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich und versorgungstechnisch bereits voll erschlossen. Der durch das Vorhaben erzeugte Erschließungsaufwand beschränkt sich auf den Anschluß des Neubauvorhabens an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, die bereits an das Grundstück herangeführt sind. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung, die für den geplanten Gaststättenbetrieb als ungenügend angesehen wird, sicherzustellen. Alle entsprechenden Maßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, der Gemeinde oder den Versorgungsträgern bzw. der Straßenbauverwaltung entstehen keine Kosten.

2.2.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ellenbacher Straße (L 3099). Zwischen der Landesstraße und dem Geltungsbereich verläuft der Schlierbach in einem seitlich gefassten Betongerinne. Das Grundstück ist daher ausschließlich über eine Brücke erschlossen. Mit der vorhandenen Fahrbahnbreite des Brückenbauwerkes kann derzeit kein Begegnungsverkehr ermöglicht werden. Eine Forderung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesens in Abstimmung mit der Polizei lautet demzufolge, daß die Brücke erweitert werden müsse, um künftig Begegnungsverkehr auf dem Brückenquerschnitt zu ermöglichen. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen, um dem Belang der Verkehrssicherheit zu genügen. Der Durchführungsvertrag trifft in diesem Zusammenhang entsprechende Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Denkbar wären, in Abstimmung mit der Gemeinde Fürth als zuständige Verkehrsbehörde, u. a. Beschilderungsmaßnahmen, wie beispielsweise das Versetzen der Ortstafel, um die Geschwindigkeit des aus Richtung Fürth kommenden Verkehrs

frühzeitig zu reduzieren, u.U. mit einem vorhergehenden Geschwindigkeitstrichter, der die Geschwindigkeit vorab deutlich reduziert. Ferner wären Standorte für Warnschilder zu untersuchen, die auf die Gefahr der Zu- und Abfahrt hinweisen. Derlei Maßnahmen sind ggf. vorab zu untersuchen und würden erforderlichenfalls im voraus mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Die für den Gaststättenbetrieb erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth heranzuziehen. Demnach ist ein Stellplatz je zehn Sitzplätze nachzuweisen, wobei 75 % vom Gesamtbedarf auf den Besucherbedarf entfallen. Bei 80 geplanten Gastplätzen (laut Bauantrag vom 10.04.97) sind insgesamt 8 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen bestehenden, ca. 100 m langen Mischwasserkanal der Dimension DN 200. Der Kanal wird als Stichleitung, ausgehend vom Anwesen Becke, in nordwestliche Richtung geführt und schließt direkt an den Hauptsammler DN 700 von Ellenbach kommend und in Richtung Fürth verlaufend, an. Zum Anschluß des Neubauvorhabens ist lediglich die interne Entwässerung und der Hausanschluß an die Stichleitung auszuführen. Die gewerblichen Abwässer werden zuvor einem Fettabscheider zugeführt. Die Genehmigung erfolgt im Rahmen des Bauantrages. Eine Sanierung am Kanalnetz ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich, die Hauptsammler bis zur Kläranlage Mörlenbach sind ausreichend dimensioniert.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Freiflächen wird seitlich in Grünflächen zur Versickerung abgeleitet. Die privaten Grünflächen bieten hierzu ausreichende Möglichkeiten zur Anlage von Versickerungsflächen. Verunreinigtes Niederschlagswasser ist, schon wegen der unmittelbaren Nähe zum Wasserschutzgebiet, den Abwasserleitungen zuzuführen. Die Versickerung auf gewerblichen Grundstücken ist erlaubnispflichtig.

2.2.3 Wasserversorgung

Die Versorgung der Gaststätte mit Trink- und Löschwasser wird über die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Der künftige Trinkwassermehrverbrauch wird wie folgt abgeschätzt:

- Mittelwert des Einheits-Wasserverbrauches für ein Restaurant (nach: Mutschmann - Stimmelmayer, 9. Aufl., Tab. 2-16): $50 \text{ l}/(\text{G}+\text{A}) \cdot \text{d}$.
- gem. Bauantrag werden 80 Sitzplätze im Gastraum vorgesehen, so daß im Höchstfall mit 85 Gästen einschließlich Bedienungspersonal gerechnet werden kann.
- Der Restaurationsbetrieb ist vom Vorhabenträger nur für die Sommermonate vorgesehen. Bei der Ermittlung des Trinkwasserbedarfes wird von einer Bewirtschaftungsdauer von 7 Monaten ausgegangen.
- $85 (\text{G} + \text{A}) \times 50 \frac{\text{l}}{(\text{G} + \text{A}) \cdot \text{d}} \times \frac{(7 \cdot 365)}{12} \text{d} = 905 \frac{\text{m}^3}{\text{a}}$

Der zusätzliche Trinkwasserbedarf wird mit 910 m^3 pro Jahr veranschlagt und kann durch die gemeindeeigenen Brunnen abgedeckt und mit dem vorhandenen Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden.

Die nachfolgende Tabellenspalte gibt die durch das WWA geforderten Werte zur Wasserbedarfsermittlung vor.

Bauleitplan	Gesamtfläche	Wohnbaufläche	Gewerbliche Baufläche	Gesamteinwohnerzahl	Dichte EWG für Gewerbe
V+E-Plan „Gartenwirtschaft Becke“	0,25 ha ¹	0,13 ha	0,12 ha	89 EW	

EWG Gewerbegebiet	Anteil bereits umgesetzt	derzeit versorgte EWG im Geltungsbereich	zusätzliche EWG nach abgeschlossener Planung	Betriebl. Verbrauch über 2.500 m ³ /a	Gesamtfläche Betriebe
85 EWG		4 EWG	85 EWG	0	200 m ²

Zur Anreicherung des Grundwasserspiegels wird nicht verwendetes Niederschlagswasser von versiegelten Freiflächen, bei geeignetem Untergrund, seitlich in Grünflä-

¹ Der Gesamtgeltungsbereich, als MI ausgewiesen, wird wie folgt aufgeteilt: 50 % Fläche G; 50 % Fläche W

chen oder z.B. in Versickerungsanlagen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 einer Versickerung zugeführt. Unter Umständen kann bei ungeeigneten Untergrundverhältnissen überschüssiges Niederschlagswasser auch in den Schlierbach abgeschlagen werden, hierfür ist ein separater wasserrechtlicher Antrag erforderlich. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Gemeindekanalisation ist genehmigungspflichtig. Versiegelte Flächen werden textlich auf ein Mindestmaß reduziert, so daß der Anfall von Niederschlagswasser aus versiegelten Oberflächen minimiert wird.

Die Löschwasserversorgung dient zur Deckung eines kurzfristigen Spitzenbedarfs im Brandfall. der Bedarf für die Brandbekämpfung muß in der maximalen Verbrauchsstunde des mittleren Tages gedeckt sein und beträgt nach den Richtlinien des DVGW - Regelwerkes W 405 für Wohn- und gemischt genutzte Gebiete mit überwiegend massiver Bauart, in offener bzw. halboffener Bauweise, $48 \text{ m}^3/\text{h}$ ($=800 \text{ l}/\text{min}$). Die Menge wird durch die gemeindeeigenen Wasserversorgung gewährleistet.

Sanierungsmaßnahmen oder Neuanlagen zur Sicherstellung der Trink- oder Löschwasserversorgung sind nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone III, aber außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 70 f des HWG. Die Schutzgebietsverordnung für Trinkwasserschutzgebiete ist entsprechend einzuhalten.

2.2.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung des Neubauvorhabens wird über das vorhandene Netz der HEAG sichergestellt.

2.2.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung mit Fernsprechan schlüssen erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Telekom. Entsprechende Anschlußanträge werden vom Vorhabenträger zu gegebener Zeit und bei Bedarf gestellt.

3. Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.1 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Auswirkungen des Bauvorhabens auf die übergeordneten Verkehrswege, speziell der L 3099 und deren Anbindung an die überörtlichen Verbindungswege, können insgesamt als marginal eingeschätzt werden. Verkehrslenkende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erwähnenswert ist die Anbindung des Anwesens und mithin des Neubauvorhabens an die Ellenbacher Straße (L 3099). Der zwischen der Landesstraße und dem Gelungsbereich verlaufende Schlierbach wird durch eine Brücke überspannt. Der vorhandene Fahrbahnquerschnitt des Brückenbauwerkes ist seitlich durch aufgesetzte Betonwangen eingeschränkt, so daß Begegnungsverkehr nicht ermöglicht werden kann. Im Rahmen eines vorab einberaumten Ortstermines wurde vom Amt für Straßen- und Verkehrswesen gefordert, den Brückenquerschnitt für Begegnungsverkehr einzurichten. Damit wird sichergestellt, daß einfahrende Fahrzeuge schnellstmöglich die Fahrbahn der Landesstraße räumen können und nicht von ausfahrenden Fahrzeugen behindert werden.

Eine Verbreiterung der Fahrbahn im Bereich der Brücke wird im Rahmen der NeuBaumaßnahme Gartenwirtschaft hergestellt. Dazu werden die seitlich aufgesetzten Betonwangen abgebrochen und statt dessen eine Absturzsicherung an die Brückenflanken angebracht. Nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) ist für den Raumbedarf im Begegnungsfall Pkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) eine Fahrbahnbreite von 4,00 m zu veranschlagen. Mit der vorgesehenen Umbaumaßnahme am Brückenbauwerk wird eine Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m geschaffen, innerhalb der noch Begegnungsverkehr Lfw / Lfw bzw. Lkw / Pkw möglich ist. Die Maßgabe des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen ist damit ausreichend umgesetzt. Ein gesonderter wasserrechtlicher Antrag ist nicht erforderlich, da mit der Umbaumaßnahme keine grundsätzlichen wasserrechtlichen Belange berührt und die bestehende Abflußhydraulik nicht nachteilig beeinflusst wird.

Zur weiteren Entspannung der Einmündungssituation könnte, falls erforderlich, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Fürth als Ortspolizeibehörde ein Konzept erarbeitet werden, das geeignete Beschilderungsmaßnahmen aufzeigt, um die Fahrgeschwindigkeit am Ortseingang von Ellenbach frühzeitig zu reduzieren. Denkbar wäre

ein Versetzen der Ortstafel in Richtung Fürth sowie ein vorangegangener Geschwindigkeitstrichter, der deutlich vor der eigentlichen Ortsbebauung die Fahrgeschwindigkeit auf die zulässigen 50 km/h reduziert. Beispielsweise wäre auch eine generelle Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem kurzen Teilstück zwischen der OD Fürth und Ellenbach in Erwägung zu ziehen. Entsprechende Maßnahmen werden mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen erörtert. Für die in Richtung Fürth fahrenden Fahrzeuge wäre die hinter einer Kurve liegende Einfahrt frühzeitig mittels Hinweisschildern oder Gefahrenzeichen anzuzeigen.

3.2 Städtebauliche Auswirkungen, Immissionsschutz

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Neubau nicht grundlegend verändert. Das neue Gebäude gliedert sich in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Situation gut ein, der Ortsrand wird nicht nachteilig beeinflusst. Landschaftsbild prägende Strukturelemente bleiben erhalten, der geplante Neubau gliedert sich in den vorhandenen Gehölzbestand ein und wird durch Neuanpflanzungen eingebunden.

Mit einem zulässigen Vollgeschoß greift die Planung nicht die Geschossigkeit der vorhandenen Gebäude auf, der Bestand ist mit zwei Vollgeschossen deutlich höher. Bezüglich der Höhenentwicklung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die gewählte Dachform (Satteldach) greift die typische Dachlandschaft des Ortes auf.

Es wird offene Bauweise festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Grund- und Geschossfläche festgelegt. Die GR und GF orientieren sich an der vorgelegten Architektur, die als Teil des Vorhabenplanes in Form von Gebäudeansichten ebenfalls zur planungsrechtlichen Festsetzung wird. Gestalterische Festsetzungen gewährleisten zusätzlich eine harmonische Eingliederung des Neubaus in die Landschaft.

Zur Immissionssituation ist festzustellen, daß der geplante Restaurationsbetrieb an einer klassifizierten Hauptverkehrsstraße liegt und nicht unmittelbar in die vorhandene Ortslage Ellenbachs eingebunden ist. Benachbarte Gebäude befinden sich, mit Ausnahme der Privatwohnung des Vorhabenträgers, in ausreichender Entfernung. Eine konkrete schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen des V+E-Planes daher

gungen der Nachbarschaft auszugehen ist und die Orientierungswerte eingehalten werden.

3.3 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Um die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, wird im Zusammenhang mit dem V+E - Plan ein landschaftspflegerischer Begleitplan einschließlich Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die E-/A - Bilanz kann sich dabei auf den im Planteil gekennzeichneten Teilgelungsbereich beschränken, da außerhalb dessen keine negativen Eingriffe vorgenommen werden. Die in der E-/A - Bilanz festgestellte Biotopwertpunktdifferenz wird innerhalb des Grundstückes mit adäquaten Maßnahmen ausgeglichen. Entsprechende Pflanzfestsetzungen sind im zeichnerischen Teil berücksichtigt, so daß die Bilanz insgesamt wieder ausgeglichen ist.

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Anhang durch eine entsprechende Fachplanung des Planungsbüros Dipl.-Ing. Bretschneider, Wald - Michelbach, berücksichtigt.

3.4 Auswirkungen auf den Fremdenverkehr und die Gastronomie

Wegen der natürlichen Umgebung und der guten Eingliederung in die bestehenden natürlichen Gegebenheiten verspricht das Ambiente des Gastronomiebetriebes Nähe zur Natur und Entspannung zu vermitteln. Der offen gehaltene Gastraum, der zur warmen Jahreszeit durch großzügige Glasschiebeelemente weitgehend geöffnet werden kann, drückt Ungebundenheit und Biergartenatmosphäre aus und ist dennoch von den herrschenden Witterungsverhältnissen unabhängig. Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Töpferei hebt sich die geplante Wirtschaft von durchschnittlichen Ausflugslokalen des Odenwaldes ab und stellt in der geplanten Ausführungs- und Bewirtschaftungsform ein Novum in der unmittelbaren Umgebung dar. Die Küche bietet weitgehend Odenwälder Spezialitäten an, die auf eigen produzierten Tontellern und -krügen serviert werden.

Die Gartenwirtschaft wird vornehmlich von Ausflugstouristen des Nahbereiches besucht werden. Mit der unmittelbaren Lage an bekannten Wanderwegen in die Umge-

Radfahrer. Der Gaststättenbetrieb ist von Fürth aus leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, so daß davon ausgegangen werden kann, daß Gäste vermehrt auch zu Fuß die Wirtschaft aufsuchen (beispielsweise kann auf dem Parkplatz nahe der Regenentlastungsbauwerkes zwischen Fürth und Ellenbach geparkt werden und in 5 bis 10 Minuten das Lokal zu Fuß erreicht werden). Zudem liegt das Lokal an der geplanten „Apfelweinroute“, die als weitere Touristenroute im nächsten Jahr eröffnet werden soll und demzufolge eine weitere Bereicherung für den Fremdenverkehr darstellt.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, daß der Betrieb wegen seiner Besonderheit eine weitere Bereicherung für die Fremdenwirksamkeit der Gemeinde darstellen wird. Eine direkte Konkurrenz zu anderen Lokalen innerhalb der Gemeinde wird nicht gesehen.

3.5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Wahl des Bauleitplanverfahrens „V+E - Plan“ gewährleistet eine Übernahme sämtlicher durch das Vorhaben verursachter Kosten durch den Vorhabenträger, so daß der gemeindliche Haushalt lediglich durch die Verwaltungsarbeit belastet wird.

4. Verfahren und Abwägung

Gemäß dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.02.1998 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gartenwirtschaft Becke“ als Satzung beschlossen. Im Rahmen der zuvor durchgeführten öffentlichen Auslegung sind keine Bedenken und Anregungen seitens der Bürger eingegangen. In der ebenfalls durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Planerische Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der eingegangenen TöB - Stellungnahmen ergaben, werden nachfolgend inhaltlich zusammengefasst dargestellt.

4.1 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

a) Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen, Bensheim:

- Ergänzung der Planzeichnung um die Vermaßung der erforderlichen Fahrbahnbreite auf dem Brückenbauwerk über den Schlierbach;
- Zeichnerische Darstellung des erforderlichen Raumbedarfes für den relevanten Begegnungsfall Pkw / Pkw;
- Zeichnerische Darstellung des freizuhaltenden Sichtfeldes im Bereich der Zu- und Abfahrt.

b) Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung, Wiesbaden:

- Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches innerhalb eines Wasserschutzgebietes in die textlichen Festsetzungen;
- Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich der Baugrundbeschaffenheit und des Grundwasserstandes innerhalb des Geltungsbereiches und Verweis auf eine möglicherweise erforderliche Baugrunderkundung durch den Bauherren.

c) Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Heppenheim:

- Vermaßung des Brückenbauwerkes über den Schliebach mit der erforderlichen Fahrbahnbreite;
- Korrektur der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen TWH auf 3,50 m sowie festlegen und zeichnerisches darstellen des Bezugspunktes für die getroffenen Höhenfestsetzungen;
- Erläuterung des verwendeten Symbols für die Umgrenzung des Eingriffsgebietes im Planteil;
- Ergänzen der textlichen Festsetzung Nr. C 1 mit einem Passus über die verpflichtende Kostenübernahme bei einer erforderlichen Schadensbehebung an den bestehenden Abwasserleitungen im Plangebiet durch den Vorhabenträger;
- Hinweis in der textlichen Festsetzung Nr. A 2 zur Anwendung der gemeindlichen Stellplatzsatzung beim Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl;
- Textliche Bezeichnung des dargestellten Grundrisses.

d) Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Darmstadt:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. D 3 gemäß dem in der Stellungnahme des Amtes aufgeführten Hinweistextes.