

GEMEINDE FÜRTH

Kreis Bergstraße

Aufstellung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiße Irr“

Begründung zum Bebauungsplan

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

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

Bensheim, im Juli 1997
Bensheim, im November 1998




Bürgermeister

Inhalt:

- 1. Situation und Grundlagen**
 - 1.1 Anlaß der Planung**
 - 1.2 Planungsvorgaben**
 - 1.3 Aktuelle Nutzung**

- 2. Städtebauliche Situation**
 - 2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung**
 - 2.2 Funktionale Zusammenhänge**
 - 2.3 Verkehrssituation**

- 3. Planungsinhalt**
 - 3.1 Städtebauliches Grundkonzept**
 - 3.2 Bauliche Nutzung**
 - 3.3 Gestaltung der Baukörper**
 - 3.4 Stellplätze**

- 4. Bodenordnende Maßnahmen**

- 5. Erschließung und Erschließungskosten**
 - 5.1 Elektroversorgung**
 - 5.2 Heizungsenergie**
 - 5.3 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange**
 - 5.4 Erschließungskosten**

Anlage: Sonstige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Anlage: AV über TöB - Termin am 05.07.95 bzgl. FNP - Änderung

1. Situation und Grundlagen

Mit dem Beschluß der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.12.1992 wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Schaffung von Wohngebietsflächen die Änderung des rechtsverbindlichen FNP im Bereich „Weiße Irr“ eingeleitet. Die mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.02.1995 behandelt. Aufgrund der vorgebrachten und teilweise grundsätzlichen Einwände erachtete es die Gemeinde als notwendig, zur weiteren Abstimmung der Planung mit den Trägern öffentlicher Belange einen Orts- und Erörterungstermin durchzuführen. Dieser fand am 05.07.1995 statt.

Dabei wurden inhaltlich vor allem Bedenken dahingehend vorgebracht, daß die geplante Erweiterung der Wohnfläche in Verlängerung der Breslauer- / Danziger Straße (östlicher Teilbereich) zu weit in die freie Landschaft eingreife und infolge dessen der natürliche Verbund nebeneinander befindlicher Biototypen nachhaltig und dauerhaft gestört würde. Die Erweiterung stelle eine fingerförmige Entwicklung dar. Als Lösung wurde eine stark verkürzte, im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung anschließende Erweiterung der Siedlungsfläche in Aussicht gestellt.

Der Bereich nördlich der Reichenberger-, Stettiner- und Königsberger Straße (westlicher Teilbereich) wurde in Bezug auf das Landschaftsbild kritisch gesehen; eine Bebauung der Kuppe wurde wegen der Fernwirkung negativ beurteilt.

Als Konsenz des Erörterungsgespräches wurde alsdann von der Gemeinde eine Planung mit reduzierter Bauflächendarstellung ausgearbeitet, die im wesentlichen die Grenzen des östlichen Teilbereiches einengte und so den Fortbestand der dortigen Baumhecke in einem zusammenhängenden Biotopverbund sicherstellte. Weiterhin wurden für den westlichen Teilbereich Geländeschnitte angefertigt, die die Verträglichkeit der Baugebietsausweisung mit dem Landschaftsbild nachweisen sollten.

Aufbauend auf dem Ergebnis des Erörterungstermines wurde mit der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.10.1995, parallel zum Änderungsverfahren des FNP, das Bebauungsplanverfahren für das geplante Wohngebiet mit dem Aufstellungsbeschluß gem. § 2 Abs. 1 BauGB eröffnet. Gleichzeitig wurde die erarbeitete Vorentwurfsplanung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

i. V. m. § 2 BauGB - MaßnG sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die daraufhin fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und dem jeweiligen Beschlußvorschlag entsprechend, zur Fortführung des Planverfahrens, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.07.1996 zur Behandlung vorgeschlagen.

In Anbetracht der vorgebrachten Bedenken, vor allem hinsichtlich des westlichen Teilgeltungsbereiches, wurde dieser vom weiteren Verfahren zunächst getrennt. Der auf den östlichen Teilbereich reduzierte Bebauungsplan „Erweiterung Weiße Irr“ wurde als Satzungsentwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Grundlage des Beschlusses ist der Planstand vom September 1995 unter Berücksichtigung der Änderungen aus der TöB - Beteiligung und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung. Die Änderungen wurden in die vorliegende Begründung und Planteil bereits eingearbeitet.

Für den westlichen Teil des Plangeltungsbereiches soll vor einer beabsichtigten Offenlage zunächst dessen Umsetzbarkeit geprüft werden. Derzeit ruht das Verfahren bis auf weiteres.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wurde zum weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens in der Darstellung auf den östlichen Teilbereich reduziert. Die vorliegende Begründung gilt in ihrer Beschreibung unverändert für beide Teilbereiche, da das weitere Verfahren für den westlichen Bereich noch nicht abschließend geklärt ist. Auf die Aussagen und Darstellungen im Rahmen der Änderung des FNP hat die beschlossene Aufteilung des parallel betriebenen Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes keinen Einfluß.

Zum Abschluß des formellen Planverfahrens (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Weiße Irr“) wurde die Planung im Januar 1997 bei der Höheren Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, zur Anzeige gebracht. Nach Prüfung der eingegangenen Unterlagen durch das Regierungspräsidium wurde der Gemeinde mit Verfügung vom 18.04.1997 mitgeteilt, daß eine Genehmigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB nicht erteilt werden könne. Als Versagensgründe wurden in erster Linie Bedenken aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege vorgebracht; eine Teillöschung aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung konnte nicht für den gesamten Geltungsbereich der FNP - Änderung in Aussicht gestellt werden.

Gegen die Verfügung des Regierungspräsidium hat die Gemeinde mit Schreiben vom 29.04.1998 form- und fristgerecht Widerspruch eingelegt.

Nachdem die Rechtskraft der FNP - Änderung mit der Verfügung des RP zunächst nicht erwirkt werden konnte, zog die Gemeinde die Anzeige des Bebauungsplanes bis auf weiteres zurück.

Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens im November 1998 - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Neuausweisung des Landschaftschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ konnte der fragliche Bereich um die bestehende Baumhecke während eines Ortstermines von der Oberen Naturschutzbehörde nochmals in Augenschein genommen werden. Die vorgebrachten Bedenken aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden eingehend erörtert und einer kritischen Überprüfung des bislang offenen Sachverhaltes unterzogen. Eine Entlassung des Geltungsbereiches der FNP - Änderung, respektive des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wurde für den Fall in Aussicht gestellt, daß die in der Plandarstellung des B-Planes festgesetzten überbaubaren Flächen nochmals von der als schützenswerten Bestand und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche abgerückt werden. Hiermit soll die räumliche Distanz zwischen geplanter Bebauung und ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen verbessert und der Fortbestand der Baumhecke, auch während der Baumaßnahmen, nachhaltig gesichert werden.

In Anbetracht einer Inaussichtstellung zur Entlassung des gesamten Plangeltungsbereiches aus der Landschaftsschutzverordnung ist zwischenzeitlich die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Darmstadt erfolgt. Die Rechtswirksamkeit dieser 8. Flächennutzungsplanänderung ist mit Vollendung der Hinweisbekanntmachung am 10.11.1998 eingetreten.

Zur Wiederaufnahme des bislang ruhenden Bebauungsplanverfahrens wird die Planung nunmehr entsprechend an die mit der ONB besprochenen inhaltlichen Änderungen angepaßt. In einem weiteren Verfahrensschritt wird den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange die angepaßte Entwurfsplanung zur Stellungnahme vorgelegt. Eine erneute Beteiligung wird deshalb erforderlich, da

nach Satzungsbeschuß nochmals Planfestsetzungen nach § 9 BauGB verändert wurden. Die Grundzüge der Planung hingegen bleiben unberührt.

Nach erfolgtem Beschluß über den geänderten Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 13 BauGB kann der B - Plan auf Grundlage der rechtswirksamen FNP - Änderung mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft gesetzt werden.

1.1 Anlaß der Planung

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) wird die künftige Entwicklung der Gemeinde Fürth unter Berücksichtigung der regionalen Planungsziele festgelegt. Der RROPS macht u.a. Aussagen zum künftigen Wohnflächen- und Gewerbeflächenbedarf, wobei in der Kartendarstellung nur Gebiete berücksichtigt werden (Zuwachs- oder Bestandsflächen), die größer als 5 ha sind.

Die mit Erlaß vom 26. April 1995 vom Hessischen Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bekanntgemachte Fassung des RROPS 1995 stellt für Fürth einen maximalen Bedarf von 21 ha Wohnbauflächen fest. In die Darstellung sind jedoch nur ca. 12 ha „Siedlungsfläche, Zuwachs“ übernommen worden. Der Restbedarf ist in Kleinflächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen des angegebenen Maximalbedarfes von 21 ha zu decken. Dazu können u.a. auch „Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege“ am Rande der bebauten Ortslage in Anspruch genommen werden. Eine entsprechende „Kleinfläche“ soll im Bereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiße Irr“ entstehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine bauliche Nutzung zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumes in Fürth vorbereitet werden. Dieser dringende Wohnbedarf dokumentiert sich u.a. darin, daß für die gesamte Gemeinde Fürth mit Rechtsverordnung der Landesregierung vom 03.12.1992 die Zweckentfremdung von Wohnraum verboten wurde, weil die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde besonders gefährdet ist. Dieses Wohnraumdefizit dokumentiert sich auch in den durch die Gemeinde meist nicht zu befriedigenden Anfragen nach Wohngrundstücken, vor allem durch junge Fürther Familien. Obendrein wird der Gemeinde über eine nicht unerhebliche Fläche des Geltungsbereiches das Vorschlagsrecht zur Grundstücksbe-

legung von dem Eigentümer, dem Land Hessen, eingeräumt. Es obliegt insofern der Gemeinde, an welche künftigen Eigentümer und zu welchen Konditionen ein Grundstück vermarktet wird. Somit ist zumindest für erhebliche Flächenanteile sichergestellt, daß die Grundstücke nicht aus spekulativen Gründen unbebaut bleiben.

Auf der Gesamtfläche (westlicher und östlicher Teilbereich) ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes um ca. 2,3 ha vorgesehen. Der östliche Teilbereich, der nunmehr Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens ist, ist eine Erweiterung um ca. 1,8 ha vorgesehen. Insgesamt lassen sich entsprechend den Vorgaben des RROPS ca. 35 Wohneinheiten (WE) je ha, also 80 WE realisieren. Mit dem östlichen Teilbereich könnten 63 WE realisiert werden. Diese Werte sollten bei Festhalten an der im bestehenden Wohngebiet vorhandenen Dichte nicht erreicht werden. Die tatsächlich zu erreichende Dichte hängt davon ab, wie sparsam vor allem auch mit Erschließungsflächen umgegangen wird. Das Neubaugebiet dient der Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs der Bevölkerung.

1.2. Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens wurde der Bereich der Änderung als „Bereich für die Landschaftsnutzung und -pflege“, „Gelbfläche“ ausgewiesen. Südlich des Feldweges ist ein Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer dargestellt. Wiederum südlich schließt an diesen die Darstellung „Regionaler Grünzug“ an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit außerhalb dargestellter Schutzbereiche.

Als Kleinfläche unter 5 ha ist in der Siedlungsflächenausweisung somit keine Abweichung vom RROPS festzustellen.

Die vorgesehene Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Die im FNP dargestellten Entwicklungsgrenzen der Siedlung werden aus Sicht des Landschaftsschutzes durch den Bebauungsplan nicht überschritten. Eine Flächennutzungsplanänderung wurde bereits eingeleitet. Eine vorgezogene Trägerbeteiligung fand statt, die zu einer Reduzierung des Geltungsbereiches der Planung geführt hat. Es ergaben sich gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich, der Flächen bis östlich der Feldholzinsel beinhalte-

te, teilweise erhebliche Bedenken. So wurde aus ökologischer Sicht beanstandet, daß das Feldgehölz aus dem Biotopverbund mit den angrenzenden Biotoptypen wie „Wald“, „Bachbereich“ und „Wiesenflächen“ ausgelöst würde und der Wert dieser Fläche somit aufgrund der fehlenden Verbindungen zu anderen Flächen weitgehend verloren ginge. Wegen der vorgebrachten erheblichen Bedenken wurde am 05.07.95 ein diesbezüglicher TöB-Termin im Rathaus Fürth anberaumt. Der Aktenvermerk über das Erörterungsgespräch ist als Anhang beigelegt.

Weiterhin wurde aus städtebaulicher Sicht eine Ausdehnung der vorhandenen Kuppenbebauung an den Straßen „Reichenberger-“ „Stettiner-“ und „Königsberger-Straße“ in den Richtung Kröckelbach abfallenden Hangbereich kritisch beurteilt. Hier wurden Schnitte zur Verdeutlichung der Situation gefordert.

Der Geltungsbereich der Planung liegt außerhalb der durch die Innenbereichsabgrenzung festgelegten Siedlungsflächen. Es ist somit eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz zu beantragen.

Die Entlassung aus dem LSG wurde im Rahmen der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt, so daß einer Herbeiführung der Rechtsverbindlichkeit der Flächennutzungsplan - Änderung keine weiteren Vorbehalte entgegenstehen (Stand: November 1998).

Der Struktur des bestehenden Wohngebietes entsprechend sollen vor allem freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geplant werden. Der Geltungsbereich umfaßt ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Randlage des Ortes. Die Gemeinde Fürth i. Odw beabsichtigt, mit der Überplanung des Bereiches dem dringend benötigten Wohnraum Rechnung zu tragen.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist dem Bestandsplan zum Landschaftsplan zu entnehmen.

Belange, die einer baulichen Nutzung der Flächen entgegenstehen, sind weder dem Landschaftsplan, noch dem Flächennutzungsplan oder dem Regionalen Raumordnungsplan zu entnehmen.

1.3 Aktuelle Nutzung

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen werden als Wiesen bewirtschaftet, andere Bereiche als Äcker. Eine genauere Darstellung erfolgt im landschaftsplanerischen Teil.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Die neuen Wohnbauflächen liegen nördlich, bzw östlich eines bestehenden Baugebietes im Bereich eines zur Kröckelbacher Straße (K207) abfallenden Hanges. Eine Bepflanzung zur Eingrünung des Ortsrandes ist derzeit nur in Teilbereichen vorhanden.

Die neuen Bauflächen bilden den künftigen Ortsrand und sind entsprechend durch Bepflanzungsmaßnahmen einzubinden. Hier ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Grundlage für entsprechende Festsetzungen gegeben.

2.2 Funktionale Zusammenhänge

Für den Planbereich ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Infrastrukturelle Voraussetzungen hierfür sind in der äußeren Erschließung bereits gegeben. Die Entfernung zum Ortskern ist relativ gering, so daß eine gebietsinterne Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs nicht zweckmäßig ist. Aufgrund der Lage am Hang sollte Gewerbe, sofern störend, wegen der freien Ausbreitung der Emissionen nicht zulässig sein.

2.3 Verkehrssituation

Das Gebiet wird von der K 207 „Kröckelbacher Straße“ bzw. den im bestehenden Wohngebiet vorhandenen Gemeindestraßen erschlossen. Die geplante innere

Erschließung erfolgt als Mischfläche in einer Breite von 7,00 m. Auf Anordnung von separat ausgewiesenen Geh- und Radwegen kann infolge dessen zugunsten eines Wohnstraßencharakters verzichtet werden. Innerhalb der Mischflächen, die als „Verkehrsberuhigte Zonen“ ausgewiesen werden sollten, steht wegen der Gleichberechtigung von Fahrzeugen und Fußgängern bzw. Radfahrern die hohe Aufenthaltsqualität des Straßenraumes im Vordergrund.

Rad- und Gehwegeverbindungen sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Gebietserschließung zu relativieren. Aufgrund der Topographie (Hanglage) und der Lage am Siedlungsrand der Kerngemeinde ist mit einem nur geringen Fahrradfahrer- bzw. Fußgängeraufkommen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an einer bestehenden Route des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine direkte Anbindung erscheint aber wegen der geringen Größe des Baugebietes wenig sinnvoll. Eine Erweiterung der bestehenden Linien wäre einerseits wegen der geringen Akzeptanz und andererseits wegen der Randlage des künftigen Siedlungsgebietes nicht zu rechtfertigen. Öffentliche Verkehrsmittel sind im ländlichen Raum nicht flächendeckend und wirtschaftlich einsetzbar, insofern werden keine weiteren Maßnahmen seitens des ÖPNV vorgesehen.

Der an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Feldweg bleibt bestehen.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche von ca. 2,3 ha und weist zwei Teilbereiche auf. Beide Teilbereiche sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Der Bereich oberhalb der Königsberger- und Stettiner Straße wurde gegenüber der Vorplanung nicht wesentlich verändert. Die bestehenden Gebäude stehen auf der Kuppe derzeit besonders ungünstig in Bezug auf die Fernwirkung des Gebietes. Ein maßvolles Überschreiten der Kuppe mit entsprechender Ortsrandbegrü-

nung verbessert den Übergang zwischen freier Landschaft und Baugebiet. Die bestehende Fernwirkung kann hierdurch nicht reduziert werden, verstärkt sich jedoch auch nicht. Durch eine entsprechende Abgrenzung des Gebietes durch Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Stellung der Gebäude ist gewährleistet, daß eine weitere bauliche Entwicklung Richtung Kröckelbach nicht stattfinden wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch überwiegend straßenparallele Baugrenzen festgelegt. Eine Festlegung von Einzelbaufenstern soll zugunsten variabler Grundstückszuschnitte nicht erfolgen. Die Hangbebauung kann sich somit entsprechend der konkreten Planung an den örtlichen Verhältnissen orientieren.

Die Bebauung soll aus freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern bestehen. Auch Doppelhäuser sollen zulässig sein. Nachdem keine Baugrenzen Grundstücke vorgeben und keine Baulinien Grenzbebauung festsetzen, sind Doppelhäuser nur bei „ideeller Grundstücksteilung“ zulässig (es gilt „offene Bauweise“).

3.2 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über GRZ und GFZ begrenzt. Die GRZ wird zur besseren Durchgrünung des Gebietes und somit besseren Einbindung in das Landschaftsbild unter der Obergrenze der nach §17 BauNVO zulässigen Werte festgesetzt. Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sind Festsetzungen über die Traufwand- und Firshöhen angegeben.

Weiterhin ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Diese scheinbar geringe Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Hanglage relativ hoch, da sich der Keller sowie das Dachgeschoß im Rahmen der Vollgeschoßregelungen der HBO für die Einrichtung von Aufenthaltsräumen eignen.

Die Festlegung der Traufwand- und Firshöhen nimmt auf die Geländeverhältnisse Rücksicht. Bezugshöhe ist jeweils Oberkante Fahrbahn in Straßenmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

3.3 Gestaltung der Baukörper

Es werden für den gesamten Geltungsbereich Satteldächer vorgeschrieben, um dem bestehenden dörflichen Charakter des Ortes Rechnung zu tragen. Auch werden Firstrichtungen festgelegt, um eine Ordnung der Baukörper zu erreichen. Die Firstrichtung wurde so gewählt, daß die Gebäude mit einer Dachfläche nach Süden ausgerichtet sind. Hierdurch lassen sich Anlagen oder bauliche Details zur Solarenergienutzung leichter realisieren.

Die Dachneigungen werden nicht exakt vorgegeben. Sie sind per Festsetzung innerhalb eines Bereiches von 25° bis 40° alter Teilung zu wählen. Über die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen wird verhindert, daß große Gebäude zu hohen Dächern führen. Bei größeren Gebäuden sind flachere Dächer zur Einhaltung dieser Werte erforderlich als bei kleinen. Die Dachmaterialien sollen zur weiteren Reduzierung der Fernwirkung dunkel gewählt werden.

Über die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern oder Dachmaterial werden keine Festsetzungen getroffen. Die Zahl und Größe der Dachgauben wird durch Festsetzung begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer Mehrgeschossigkeit entsteht.

3.4 Stellplätze

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze und Garagen bieten und somit kein Nachweis über öffentliche Stellplätze erfolgt. Stellplätze sollen innerhalb der Baufenster oder zwischen Baufenster und Straße zulässig sein.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist vorgesehen. Hier sind keine Probleme zu erwarten, da nur wenige Grundstückseigentümer betroffen sind und Vorabstim-

mungen bereits erfolgten. Die Parzelle 5/2 befindet sich im Besitz des Landes Hessen. Die Gemeinde hat bei der Vergabe der aus dieser Fläche gebildeten Baugrundstücke ein Vorschlagsrecht.

5. Erschließung und Erschließungskosten

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt verkehrlich über die bestehenden Gemeindestraßen des Wohngebietes sowie zwei neu zu errichtende Straßenverbindungen. Die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über diese Straßen.

Durch den Ringschluß der Danziger und Breslauer Straße steigt die Versorgungssicherheit im bestehenden Wohngebiet. Das gleiche gilt für die neue Verbindung der Danziger, Stettiner zur Königsberger Straße.

Speziell für die Wasserversorgung ergibt sich ein Vorteil durch den Ringschluß, da in den bestehenden Sticleitungen Qualitätsprobleme bei geringem Wasserverbrauch auftreten können.

5.1 Elektroversorgung

Der Anschluß der geplanten Wohngebiete erfolgt über das vorhandene Netz der HEAG.

5.2 Heizungsenergie

Aus Umweltschutzgründen ist einer Versorgung des künftigen Wohngebietes mit Erdgas der Vorzug zu erteilen. Wegen der mangelnden Erschließung durch Versorgungsleitungen wird aber ein Anschluß an das bestehende Gasnetz in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen nicht realisierbar sein. Daher wird der Energieträger für die Heizungsenergie nicht näher festgelegt.

5.3 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Die mit der Aufstellung von Bebauungsplänen verbundene Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wird nachfolgend anhand des „Kriterienkataloges zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom RP Darmstadt am 01.11.1993, abgehandelt. Der Kriterienkatalog stellt fest, welche Angaben und Nachweise von den Gemeinden zu erbringen sind, um den Wasserwirtschaftsämtern eine ausreichende Stellungnahme zu ermöglichen sowie deren Belange im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

5.1.1 Wasserversorgung

5.1.1.1 In welcher Weise wird die Stadt / Gemeinde insgesamt und der betroffene Stadt- oder Ortsteil mit Wasser versorgt ?

Die Wasserversorgung der Gemeinde Fürth erfolgt als reine Eigenversorgung über zehn eigene Brunnen und 16 Quellen. Eine Systemübersicht ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Versorgungsbereich der Mittelzone (MZ) der Kerngemeinde Fürth, welche über den Hochbehälter Kröckelbach (700 m³ Fassungsvermögen, davon 150 m³ Brandreserve) bedient wird.

Dieser Hochbehälter wird von den Brunnen Nr. I bis III gespeist und versorgt neben der MZ Fürth über den Hochbehälter Steinbach (100 m³ Fassungsvermögen) auch die Hochzone Fürth (HZ) und den Ortsteil Steinbach. Es besteht außerdem eine Verbindungsmöglichkeit zu dem Versorgungsbereich der Ortsteile Krumbach, Kröckelbachbach und Brombach, welche im Bedarfsfall genutzt werden kann.

Die Entnahmemengen des Hochbehälters Kröckelbach der letzten drei Jahre belaufen sich wie folgt:

Abnahme- Jahr	Fördermenge [m ³]		zu versorgende Einwohner	
	In MZ Fürth	In Hbh. Steinb.	MZ Fürth	HZ Fürth, Steinb.
1993	76.590	29.580	1.450	630
1994	67.840	31.479	1.400	620
1995	71.800	32.522	1.450	640

Die Förderrechte der Brunnen I bis III belaufen sich insgesamt auf jährlich 167.113 m³ und verteilen sich folgendermaßen:

- Brunnen I: 67.000 m³
- Brunnen II: 67.000 m³
- Brunnen III: 33.113 m³

Es kann von einem gesicherten Wasserdargebot auch künftig ausgegangen werden kann.

5.1.1.2 Wasserbedarfsermittlung

In Kapitel 1.1 wurde anhand der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen 1995 eine maximale Siedlungsdichte von 35 WE pro Hektar zugrundegelegt, respektive maximal 80 WE im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb des östlichen Teilbereiches sind 63 WE realisierbar.

Legt man die durchschnittliche Siedlungsdichte aus dem Umfeld des Geltungsbereiches (22 WE/ha) sowie den durch den RROPS '95 vorgegebenen Wert von 35 WE/ha für die Ermittlung des Trinkwasserbedarfs zugrunde, errechnet sich der Bedarf an Trinkwasser unter der Annahme von 2,5 Pers. / WE (gem. RROPS '95) wie folgt:

$$22 - 35 \text{ WE/ha} \times 2,3 \text{ ha} \times 2,5 \text{ E/WE} \times 150 \text{ l/(E*d)} = 7.000 - 11.000 \text{ m}^3/\text{a}$$

bzw. für den östlichen Teilbereich:

$$22 - 35 \text{ WE/ha} \times 1,8 \text{ ha} \times 2,5 \text{ E/WE} \times 150 \text{ l/(E*d)} = 5.400 - 8.600 \text{ m}^3/\text{a}$$

Bei der Berechnung wird ein durchschnittlicher täglicher Verbrauch von 150 Litern pro Person angesetzt.

Durch die Nutzung moderner Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräten sowie durch wassersparendes Verbrauchsverhalten kann gemäß Hessischem Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten¹ der Wasserbedarf auf etwa 100 Liter pro Person und Tag gerechnet werden. Zudem werden per textlicher Festsetzung zur Gartenbewässerung und

¹ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten (1994): Nutzung von Regenwasser, Empfehlungen zur Nutzung in privaten und öffentlichen Gebäuden, 7. Auflage (Neuaufgabe), S. 6

Toilettenspülung Zisternen vorgeschrieben, so daß nochmals mit einem Reduktionspotential gerechnet werden.

In der Empfehlung des Ministeriums wird ausgesagt, daß etwa ein Drittel des täglich benötigten Wassers in einem sparsamen Haushalt für die Toilettenspülung, das Wäschewaschen und die Gartenbewässerung genutzt wird.

Als realistisch kann aufgrund realer Einsparungspotentiale von einem Mittelwert von 125 Liter pro Einwohner und Tag ausgegangen werden. Der prognostizierte Wasserverbrauch ergibt sich daher wie folgt:

$$22 - 35 \text{ WE/ha} \times 2,3 \text{ ha} \times 2,5 \text{ E/WE} \times 125 \text{ l/(E*d)} = 5.772 - 9.182 \text{ m}^3/\text{a}$$

bzw. für den östlichen Teilbereich:

$$22 - 35 \text{ WE/ha} \times 1,8 \text{ ha} \times 2,5 \text{ E/WE} \times 125 \text{ l/(E*d)} = 4.517 - 7.186 \text{ m}^3/\text{a}$$

Bei einer objektiven Betrachtung der Einwohnerdichte (Mittelwert aus obiger Berechnung: 29 WE/ha) im vorliegenden Gebiet reduziert sich Prognosewert des Wasserverbrauches auf etwa 7600 m³/a (Gesamtgebiet).

Der zusätzliche Trinkwasserbedarf für das gesamte Neubaugebiet wird mit 7.600 m³/a veranschlagt, der östliche Teilbereich ist mit 6.000 m³/a zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Tabellenspalte gibt die durch das WWA geforderten Werte zur Wasserbedarfsermittlung vor, die Klammerwerte beziehen sich auf den östlichen Teilbereich:

Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Gesamtfläche	Wohnbaufläche	Gewerbe- fläche	Gesamtein- wohnerzahl	Dichte EWG für Gewerbe
?	Erweiterung Weiße Irr	2,3 ha (1,8 ha)	2,3 ha (1,8 ha)	0,0 ha (0,0 ha)	167 (130)	0,0 (0,0 ha)

EWG Gewerbe	Anteil bereits umgesetzt	derzeit ver- sorgte EWG	zusätzliche EWG nach abgeschlo- ßener Planung	Betriebl. Ver- brauch über 2.500 m ³ /a	Gesamt- fläche Betriebe
0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	167 (130)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)

5.1.1.3 *Nachweis der Sicherstellung der zur Deckung des Wasserbedarfes bereitzustellenden Trinkwassermenge*

Der künftige Wasserbedarf wird auch nach Anschluß des Neubaugebietes durch die gemeindeeigenen Brunnen I bis III abgedeckt werden können. Die Förderrechte der Brunnen werden nicht überschritten, die Wasserversorgung des Gebietes ist insofern sichergestellt. Eine Neuerschließung von Grundwasservorkommen kommt nicht in Betracht.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch textliche Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung festgesetzt.

Weitergehende Einsparungspotentiale in anderen Bereichen der Kommune wurden in dem Gutachten „Hydrologisches Gutachten zur Ermittlung des Grundwasserdargebotes im Gemeindegebiet Fürth / Odw.“ der «Brandt, Gerdes, Sitzmann Umweltplanung GmbH» vom Februar und Juli 1995 untersucht und aufgezeigt. Es wird festgestellt, daß das vorhandene Grundwasserdargebot der Quellen und Brunnen das derzeitige Verbrauchsvolumen übersteigt (vgl. Gutachten Feb. '95, S. 82).

Auf das Gutachten, welches dem WWA vorliegt, wird an dieser Stelle verwiesen.

5.1.1.4 *Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung dient zur Deckung eines kurzzeitigen 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 Wohngebiete mit überwiegend massiver Bauart und offener Bauweise 48 m³/h. Diese Menge wird durch die gemeindeeigene Wasserversorgung gewährleistet.

Gemäß hydraulischer Berechnung durch das Ingenieurbüro Krimmelbein vom September 1992 ist der Versorgungsdruck innerhalb der Mittelzone Fürth mit minimal 3,0 bar durchweg ausreichend.

Der Vordruck im Brandfall beträgt am Knoten Danziger Straße derzeit ca. 1,9 bar. Künftig ist eine Verbindungsleitung vom Leitungsende südwestlich des Hochbehälters Kröckelbach zur Breslauer Straße vorgesehen. Nach dem Bau der Verbindungsleitung kann am Knoten Danziger Straße ein Vordruck von ca. 2,8 bar gewährleistet werden. Durch diese Verbin-

dung mit der Hochzone wird der Brandschutz wesentlich verbessert (siehe Gutachten Büro Krimmelbein).

5.1.1.5 Nachweis über Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet

Mit der textlichen Festsetzung B 5 wird das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser nach § 87 HBO vorgeschrieben. Im Zuge dessen sind für die Gartenbewässerung sowie für Toiletenuspülungen Regenwasserzisternen vorzusehen. Zur Anreicherung des Grundwassers soll nicht verwendetes Niederschlagswasser, beispielsweise von Dachflächen oder aus den Überläufen der Zisternen, innerhalb des Geltungsbereiches in Anlagen gem. ATV Arbeitsblatt A 138 versickert werden.

Bei entsprechendem Nachweis können für bauliche Einrichtungen zur Nutzung oder Versickerung des Regenwassers Zuschüsse durch die Gemeinde gewährt werden. Näheres regelt die Abwassersatzung bzw. die einschlägigen Richtlinien der Gemeinde.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Gemeindekanalisation ist genehmigungspflichtig.

Einsparungspotentiale, die sich aus der Regenwassernutzung ergeben, wurden anteilig bei der Wasserbedarfsprognose unter Punkt 5.1.1.2 berücksichtigt.

5.1.1.6 Angaben über die Wasserqualität und vorhandene Aufbereitungsanlagen

Das geförderte Rohwasser wird in den insgesamt sechs Wasserversorgungsanlagen aufbereitet (siehe dazu auch Systemskizze der Anlage 3). Eine zentrale Aufbereitung in einem Wasserwerk erfolgt nicht. Das geförderte Rohwasser wird mittels Marmorit - Filtern und Lochblech - Belüftung enteisen, entmangant und auf 10,9 °dH teilenthärtet. Anschließend wird das aufbereitete Trinkwasser in die Versorgungsleitungen eingespeist und an den Endverbraucher bzw. weitere Hochbehälter ohne Aufbereitung, abgegeben.

Regelmäßige Untersuchungen bestätigen, daß das Wasser den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht. Die letzte Reinwasseranalyse vom 16.5.1995 zeigt keine Auffälligkeiten, die Ergebnisse der Analyse liegen dem WWA vor.

5.1.1.7 Nachweis der Möglichkeit des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Der Geltungsbereich wird an das vorhandene gemeindeeigene Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Ausreichende Druckverhältnisse können gewährleistet werden. Aus der Anlage 4 ist der Leitungsbestand zu entnehmen. Eine entgeltliche Erschließungsplanung wird zu gegebener Zeit erstellt und weist den Anschluß an das Versorgungsnetz aus.

Im Rahmen des B - Planverfahrens wird durch den Ringschluß der Danziger und Breslauer Straße sowie einer Verbindung der Stettiner zur Königsberger Straße eine Anschlußmöglichkeit für die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung vorgesehen.

Für die Wasserversorgung ergibt sich ein Vorteil durch den Ringschluß, da in den bestehenden Stichleitungen mitunter Qualitätsprobleme bei geringem Wasserverbrauch auftreten können, welchen durch häufigeres Spülen begegnet werden muß.

5.1.1.8 Welche Sanierungsmaßnahmen oder Neuanlagen sind nach Art und Umfang erforderlich ?

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen oder Neuanlagen zur Sicherstellung der Wasserversorgung notwendig.

5.1.2 Gebiet für die Trinkwassersicherung

5.1.2.1 Liegt das geplante Gebiet im Gebiet für die Grundwassersicherung ?

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPS) nicht im Bereich für die Grundwassersicherung (Kartenteil Nachdruck 9/95).

5.1.3 Trinkwasserschutzgebiete

Das geplante Gebiet liegt innerhalb eines bereits festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone III - Weitere Schutzzone (Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Fürth vom 6. April 1988).

Eine künftige Veränderung oder Ausweitung der Schutzzonen ist nicht vorgesehen.

5.1.3.1 Nachrichtliche Übernahme von Grenzen der jeweils festgesetzten Schutzzonen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde darauf verzichtet, den gesamten Geltungsbereich als „Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 16 auszuweisen. Statt dessen wurde in den textlichen Festsetzungen auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung hingewiesen.

5.1.4 Heilquellenschutzgebiete

Innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Fürth liegen keine Heilquellen vor. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb festgesetzter oder im Verfahren befindlicher Heilquellenschutzgebiete. Eine Berücksichtigung entfällt daher.

5.1.5 Bodenversiegelung

5.1.5.1 Angaben zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Eine Versiegelung des Bodens wurde durch die Festsetzungen B 1, B 3 und B 4 auf das unabdingbar notwendige Maß reduziert. Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger und teilbegrünter Oberfläche auszubilden. Nicht überbaubare Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist nach Hinweis B 5 in Zisternen zu sammeln und der Gartenbewässerung und Toilettenspülung zuzuführen, um nach § 55 HWG Trinkwasser einzusparen.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen nach Möglichkeit innerhalb der Grünflächen zu versickern. Sollte aufgrund des Bodens eine Versickerung nicht möglich sein, ist dies im Zuge der Baugenehmigungen anhand eines hydraulischen Nachweises über die mangelnde Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bestätigen.

Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen wird versucht, ein Höchstmaß an unversiegelter Fläche und städtischem Grün zu gewährleisten.

5.1.5.2 Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen gemäß § 44 Abs. 3 HWG mit nachrichtlicher Übernahme in den Bebauungsplan.

Der absolute Vorrang der dezentralen Versickerung ist im Rahmen der Zulässigkeit gem. HWG gegeben. Für nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser wird nach Festsetzung C 5 bei geeignetem Untergrund eine Versickerung vorgeschrieben (§51 (3) HWG). Auf die Ausführungen des ATV Arbeitsblattes A 138 wird hingewiesen.

Neben anfallendem Niederschlagswasser von teil- oder vollversiegelten Flächen sind auch die Überläufe der Zisternen an Versickerungseinrichtungen anzuschließen.

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, z.B. aus Drainagen, in die Kanalisation abzuleiten.

5.1.5.3 Angaben zu Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nachweis der wasserwirtschaftlichen Unbedenklichkeit.

Gemäß § 51 (3) HWG wurde die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken festgesetzt. Flächen zur gemeinschaftlichen Versickerung wurden daher nicht explizit festgelegt.

Aufgrund der Siedlungsstruktur ist davon auszugehen, daß zumindest das Dachflächenwasser keine relevanten Verschmutzungen aufweist, welche eine Versickerung ausschließen könnten.

5.1.6 **Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 70 f HWG noch innerhalb eines Gebietes, das nach vorhandenen Erkenntnissen überschwemmt wird. Ein Retentionsraumverlust entsteht somit nicht.

5.1.7 **Abwasser**

5.1.7.1 **Kanal**

5.1.7.1.1 **Mischsystem**

Das Schmutzwasser der Gebäude sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen werden in das Mischsystem der Gemeindekanalisation eingeleitet. Die sonstigen Oberflächenwässer einschließlich der Dachflächenentwässerung sind über Zisternen als Brauchwasser zu nutzen. Ein Anschlußzwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers besteht nicht. Bei entsprechendem Nachweis können für bauliche Einrichtungen zur Nutzung oder Versickerung des Regenwassers Zuschüsse durch die Gemeinde gewährt werden. Näheres regeln die Abwassersatzung bzw. die einschlägigen Richtlinien der Gemeinde.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Gemeindekanalisation ist genehmigungspflichtig.

Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Kanalnetz sind aufgrund der zusätzlichen Anschlüsse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Sammelleitungen aus dem Wohngebiet sowie die Hauptsammler bis zur Kläranlage Mörlenbach sind ausreichend dimensioniert. Lediglich im geplanten Wohngebiet müssen neue Abwasserleitungen verlegt werden. Die entsprechende Genehmigungsplanung für die innere Mischwassererschließung des Baugebietes ist noch auszuführen und wird zu gegebener Zeit eingereicht.

Die Mischwasserberechnungsmenge für das künftige Baugebiet läßt sich wie folgt abschätzen:

$$Q_m = Q_t + Q_r$$

Trockenwetter- + Regenwasserabfluß

Trockenwetterabfluß:

$$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f \quad \text{häusliches, gewerbliches Abwasser, Fremdwasser}$$

$$Q_h = \frac{5 \cdot 167}{1000} = 0,835 \text{ l/s}$$

$$Q_g = 0 \text{ l/s}$$

$$Q_f = 2,3 \text{ ha} \times 0,03 \text{ l/(s*ha)} = 0,069 \text{ l/s}$$

$$Q_t = 0,90 \text{ l/s}$$

Regenwetterabfluß:

$$\text{voll versiegelte Fläche: } 7.690 \text{ m}^2 \times 150 \text{ l/(s*ha)} \times 1,0 = 115,35 \text{ l/s}$$

$$\text{teilversiegelte Fläche: } 330 \text{ m}^2 \times 150 \text{ l/(s*ha)} \times 0,5 = 2,48 \text{ l/s}$$

$$\text{Grün-, Gehölzfläche: } 15.220 \text{ m}^2 \times 150 \text{ l/(s*ha)} \times 0,1 = 22,83 \text{ l/s}$$

$$\text{Gesamt: } \quad \quad \quad 23.240 \text{ m}^2 \quad \quad \quad 140,66 \text{ l/s}$$

Die gesamte Mischwassermenge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berechnet sich zu ca. 142 l/s.

5.1.7.1.2 Trennsystem

Entfällt, da das geplante Baugebiet im Mischsystem entwässert wird.

5.1.7.1.3 Anlagen nach alten Bemessungsgrundlagen

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Anlagen nach alten Bemessungsgrundlagen, für sämtliche Einrichtungen liegen SMUSI - Berechnungen vor.

5.1.7.1.4 Einleiteerlaubnisse für vorhandene Regenwassereinleitungen

Die Bauwerke der Regenentlastung liegen im Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“. Für die vorhandenen Bauwerke bestehen Einleiteerlaubnisse, die durch die Erweiterung um den Geltungsbereich des B-Plan - Gebiet nicht gefährdet sind. Sämtliche Regenentlastungsbauwerke des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal entsprechen den a.a.R.d.T.

Zusätzliche private Einleitungen von sind vom Veranlasser zur wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

5.1.7.2 Kläranlage

5.1.7.2.1 Nachweis über die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kläranlage

Die Kläranlage des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“, zuständig für die Abwasserentsorgung der Gemeinde Fürth, wurde kürzlich um eine Reinigungsstufe erweitert und stellt damit den Stand der Technik (Nitrifikation und Denitrifikation) dar. Die Abwasserreinigungsanlage ist ausreichend bemessen, die zusätzliche Belastung, welche durch das B-Plangebiet hervorgerufen wird, stellt keine zusätzlichen Anforderungen an die Reinigungsleistung und -kapazität dar.

5.1.7.2.2 Einhaltung der Mindestanforderungen nach § 7a WHG / Rahmen - Abwasser VwV, Anhang 1:

In § 7a WHG werden die Grundlagen für Einleitungsbedingungen von Kläranlagen formuliert. Danach darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser nur erteilt werden, wenn Menge und Schädlichkeit des Abwassers den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend gering gehalten werden.

Im vorliegenden Fall der Gruppenkläranlage Mörtenbach werden die Einleitungsbedingungen eingehalten, Menge und Schädlichkeit entsprechend den a.a.R.d.T..

5.1.7.2.3 Einhaltung der Gewässergüteklasse 2 (§ 26 HWG)

Die Gewässergüteklasse 2 wird im Einzugsbereich der Kläranlage Mörtenbach nicht eingehalten. Nach bereits älteren Probenahmen ist der Weschnitzbereich unterhalb der Einleitung der Gewässergüteklasse 3 einzuordnen.

Nach geltendem Recht ist für Fließgewässer dauerhaft die Güteklasse 2 anzustreben. Für die Weschnitz kann dies nur erreicht werden, wenn sämtliche Einleiter die unter Punkt 7.2.2 zitierten Einleitungsbedingungen künftig einhalten. Seitens der Kläranlage Mörtenbach sind die Voraussetzungen geschaffen.

5.1.8 Oberirdische Gewässer

5.1.8.1 In welche oberirdischen Gewässer wird Niederschlagswasser / gereinigtes Abwasser aus dem Baugebiet eingeleitet ?

Dieser Aspekt wurde bereits in den vorstehenden Kapiteln angesprochen.

5.1.8.2 Wie groß sind die Einleitemengen ?

Diese Aussage wird im Rahmen der Bauanträge bzw. der Beantragung von Einleitungsbedingungen geklärt werden.

5.1.8.3 Nachweis über die Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers, zumindest unterhalb der Einleitestellen mit Angabe der evtl. erforderlichen Maßnahmen einschließlich Kosten

Siehe Behandlung der vorherigen Punkte.

5.1.8.4 Angaben zur Erhaltung natürlicher und naturnaher Gewässer und zu Maßnahmen zur Rückführung nicht naturnah ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand (gem. § 59 HWG)

Entfällt, da kein Fließgewässer im Geltungsbereich.

5.1.8.5 Angabe der Abstände von baulichen Anlagen zur Böschungsoberkante der Gewässer (§ 68 HWG)

Entfällt, da kein Fließgewässer im Geltungsbereich.

5.1.9 Andere wasserwirtschaftliche Belange

Zur Realisierung des Baugebietes sind keine der aufgeführten Genehmigungen notwendig.

5.1.10 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

5.1.10.1 Angaben zu bekannten altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten

Auf der Fläche des Geltungsbereichs sind nach heutigen Erkenntnissen keine Altlasten bekannt. Die Fläche wurde seit jeher ackerbaulich genutzt,

insofern ist nicht davon auszugehen, daß Altlasten in irgendeiner Form anzutreffen sind.

5.1.10.2 Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind im Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan zu kennzeichnen

Entfällt.

5.4 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden für das Gesamtgebiet (westlicher und östlicher Teilbereich) wie folgt abgeschätzt:

- Straßenbau im Gebiet	2.180 m ² * 150,00 DM/m ²	= 327.000,00 DM
- Kanalbau im Gebiet	280 m * 750,00 DM/m	= 210.000,00 DM
- Wasserleitungsbau im Gebiet	320 m * 200,00 DM/m	= 64.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	12 Leuchten * 1.500,00 DM	= 18.000,00 DM
- Ausgleichsmaßnahmen	pauschal	20.000,00 DM
Summe Baukosten		= 639.000,00 DM
rund 15 % Baunebenkosten		96.000,00 DM
Summe Herstellungskosten		= 735.000,00 DM
		=====