

Textliche Festsetzungen

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

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan, Stand 1. Änderung, geänderte oder neu getroffene Festsetzungen sind nachfolgend *kursiv* gekennzeichnet.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksteile, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich unzulässig: Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt, Lebensmittelmärkte u.ä. sind unzulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 500 m² pro Handwerksbetrieb begrenzt.

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 200 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf.

Die nach Nutzungsschablone zulässige GRZ darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO einschließlich der Grundstückszufahrt(en) bis zu einem Wert von GRZ = 0,8 überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen sind unzulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Überschreitungen an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig (§ 23 (5) BauNVO). Garagen und Stellplätze sind innerhalb dieser Grundstücke nur an den dargestellten Standorten sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

1a. Maß der baulichen Nutzung sowie maßgebliche Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und BMZ sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche (= Baugrundstücksfläche) zum Nachweis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die grundbuchrechtlich gesicherte Grundstücksfläche (= Buchgrundstück) heranzuziehen. Flächen, die mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) oder § 9 (1) Nr. 15 BauGB (private Grünflächen) belegt sind, sind demzufolge in die maßgebliche private Grundstücksfläche einzurechnen und beim Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung mit zugrunde zu legen. Der Grundstücksbegriff ist bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf das im Grundbuch eingetragene Buchgrundstück anzuwenden. Öffentliche Flächen dürfen beim Nachweis der GRZ / GFZ / BMZ nicht mit eingerechnet werden.

2. Größe der Baugrundstücke, § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind Grundstücke unter einer Mindestgröße von *1000 m²* unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen, *Flächen für die Ver- und Entsorgung* oder Flächen ohne bauliche Nutzung.

3. Garagen und Stellplätze, § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (4) BauNVO

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation (Freileitungen) nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ausgleichsmaßnahme (Teilgeltungsbereich 2):

Es ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten. Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 6 (Eichenwald) und Fl. 7 (Buchenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu sind im Waldrandbereich 3 - 5 m breite Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.

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

Das Grünland in den Waldrandbereiche ist auf einer Breite von 3 – 5 m der Sukzession zu überlassen.

Bei Pflanzungen an den im B-Plan dargestellten Standorten sind für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grünflächen, folgende standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn	Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche	Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Steineiche	Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten:

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avelana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		

5.1 Wandbegrünungen

Gebäudefassaden, welche von außerhalb des Gewerbegebietes (aus der freien Landschaft) gesehen werden können, sind mit Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Clematis vitalba	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	„Veitichii“	Wilder Wein	
Polygonum aubertii	Knöterich	Kletterrosen, diverse	

5.2. Heckenpflanzen für Einfriedigungen

Grundstücke sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung mit standortgerechten Hecken aus Gehölzen gemäß Festsetzung Nr. A 5 einzufrieden. Die zeichnerisch festgesetzten Hecken dürfen für Einfahrten und Zugänge bis zu einer Breite von 10,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

5.3 Weitere Pflanzfestsetzungen

Pro vier Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Entlang der Erschließungsstraßen sind auf den 2,50 m breiten Pflanzstreifen einreihig Bäume in Abständen von 10,00 m gepflanzt werden. Von der im Plan dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden. Für die Baumreihen sollen überwiegend folgende Allee-bäume verwendet werden:

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i> „P. Scarlett“	<i>Rot-Dorn</i>
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>

Hinweis: Bei Neuanpflanzungen sind die gemäß Hessischem Nachbarrecht festgesetzten Pflanzabstände einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

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

Die Dächer sind als Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer, bis zu der im Plan festgesetzten maximalen Dachneigung zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern mit dunklem, nicht spiegelndem Dachmaterial einzudecken.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Je Gebäude ist jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Hauptdachflächen zulässig.

Dachüberstände sind insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Satteldachgauben) zulässig

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Dachflächen sind vorzugsweise nach Süden auszurichten um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Für die Gebäudeaußenwände sind Farben von Weiß bis Hellgrau zulässig. Die Farbe darf nur durch Mischen von Weiß und Schwarz entstehen. Andere Farben sind zur Gestaltung oder Werbung an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 10 % zulässig.

Bei Verwendung von Holz zur Fassadengestaltung sind für Holzbauteile zusätzlich zu Weiß bis Hellgrau alle Brauntöne zulässig.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 x 4,00 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 x 6,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. *Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.*

Eine Außenbeleuchtung von Freiflächen z.B. Stellplätzen ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden. (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen)

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, z.B. für Laderampen etc. 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.

Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m sind zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken entsprechend Festsetzung Nr. A 4 sowie mit sonstigen geeigneten Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 0,80 m anzupflanzen. Die Breite der im Plan dargestellten Hecken entlang der Grundstücksgrenzen ist davon unabhängig herzustellen.

Zäune mit einer Höhe von bis zu 0,80 m sind mindestens 0,50 m von Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurücken. Bei Zäunen über 0,80 m beträgt dieses Maß 1,00 m.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO

Befestigte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind. (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern.

Freistehende Garagen sind an den Längsseiten und der Rückseite zu begrünen. Flachdächer von Garagenbauten sind ebenfalls fachgerecht zu begrünen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5. Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Um Trinkwasser einzusparen, ist für die Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung Regenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Die hierfür erforderlichen Maßnahmen können auf der Grundlage der "Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden" des Hess. Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit vom April 1994 (Neuaufgabe) getroffen werden.

Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Ausnahmen sind Regentonnen unmittelbar an den Fallrohren der Dachentwässerung mit einem Fassungsvermögen von bis zu 0,20 m³.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches in den Grünflächen zu versickern. Die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems wird empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sind nach dem Hessischen Wasser Gesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und vorzugsweise mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien) auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen nach ATV A 138 zu entwässern.

Flächen im Gewerbegebiet, die starker Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben Niederschlagswasser in irgendeiner Weise nicht versickert werden soll, ist ein hydraulischer Nachweis über die mangelnde Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen der Bauanträge zu erbringen.

Auf die Möglichkeit der Beratung durch den Umweltberater der Gemeinde Fürth wird hingewiesen.

6. Verwendung bestimmter Brennstoffe, § 81 Abs. 2 HBO

Zur Vermeidung von Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie ist als Hauptenergieträger zu Heizzwecken Erdgas vorzusehen. Als Ausnahme können feste und flüssige Brennstoffe zugelassen werden, wenn z.B. produktionsbedingt Brennstoffe anfallen, Produktionsabwärme genutzt wird oder der Nachweis von zumindest der ökologischen Gleichwertigkeit (CO₂-/ sonst. Schadstoffausstoß) erbracht wird.

C. Hinweise

1. 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.

2. Bodendenkmäler

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 Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Wasserschutzgebiete

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

4. Baugrund / Grundwasserstände

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.

5. Löschwasserversorgung

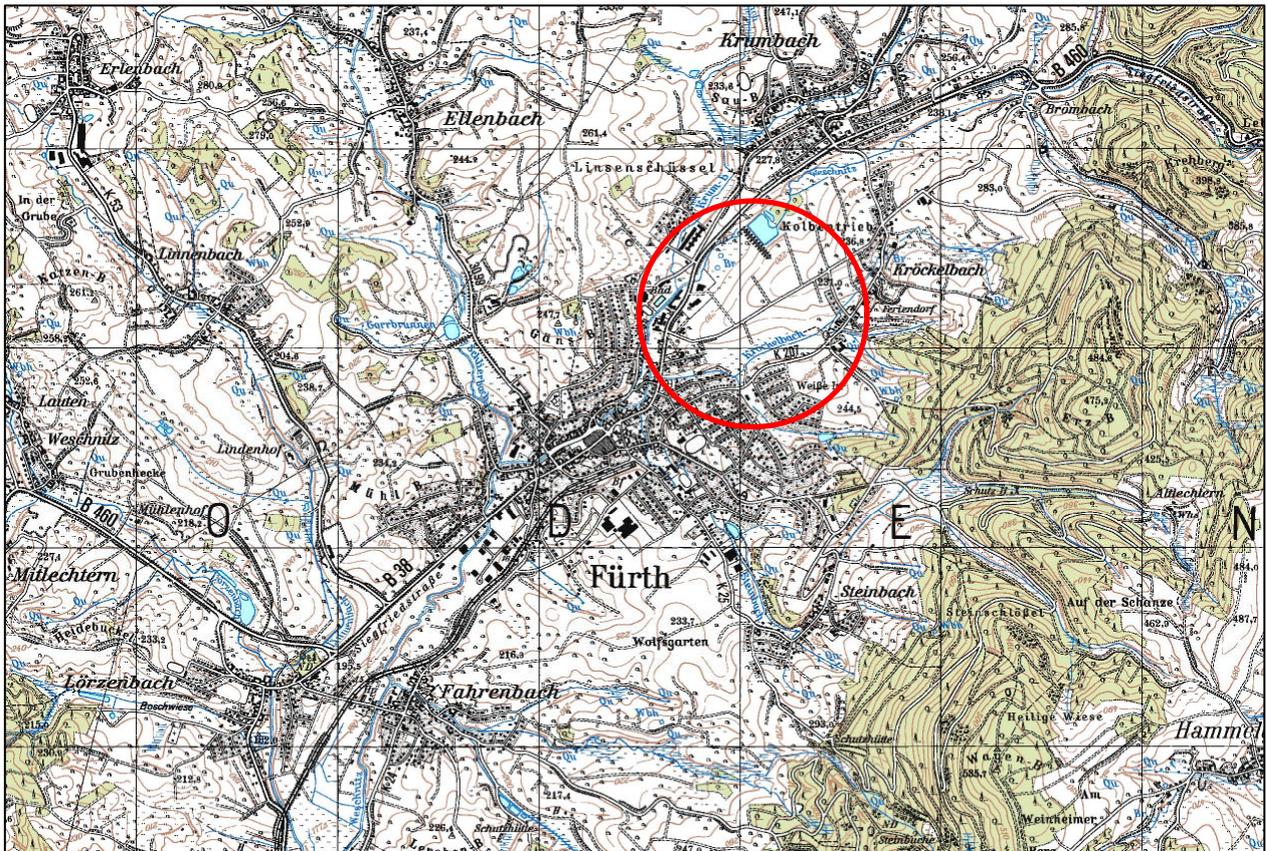
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.



Gemeinde Fürth

2. Änderung Bebauungsplan „Die Galgenhohl“



Begründung

Februar 2005

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Anette Ludwig Landschaftsplanung
Birkenweg 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Erschließungsanlagen	4
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	5
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
I.2.4	sonstige Festsetzungen	6
I.3	Ver- und Entsorgung	6
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
II.	Umweltbericht	8
II.1	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	8
II.1.1	Schutzgut Mensch	8
II.1.2	Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaft	9
II.1.3	Schutzgut Boden	9
II.1.4	Schutzgut Wasser	10
II.1.5	Schutzgüter Luft und Klima	10
II.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	10
II.2	Zusammenfassung	10
III.	Planverfahren und Abwägung	11

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 1995 den Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Fürth aber auch für Firmenneuan siedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen. Teilflächen wurden zwischenzeitlich bereits bebaut und tragen so zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet bei. Einige Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde aber auch Grundstücke in Privateigentum konnten bisher noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ein Grund hierfür ist sicherlich die allgemeine Wirtschaftslage, bei der Firmen mit größeren Investitionen sehr zurückhaltend sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden diesbezüglich noch günstigere Bedingungen. Allerdings wird die Gemeinde unverändert von kleineren Betrieben nach geeigneten Grundstücken von 1.000 m² bis 2.000 m² angefragt. Entsprechende Grundstücke sind im Gewerbegebiet derzeit nicht verfügbar. Die vorhandenen Grundstücke sind durch die sehr flächenintensiven Eingrünungsmaßnahmen zudem baulich nur ungenügend nutzbar.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Verschiebung eines Teils des bisher im Gebiet geplanten Ausgleichs auf naturschutzfachlich geeignete Flächen im Außenbereich vor. Durch eine geringfügige Ergänzung der Erschließungsflächen wird die Aufteilung in kleinere Grundstücke vorbereitet. Mit den Änderungen trägt die Gemeinde der aktuellen Nachfrage an Gewerbegrundstücken Rechnung.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 2, Nr. 23/1, Nr. 23/2, Nr. 24/1, Nr. 26/2, 44/1 (tw.), 44/2 (tw.), 45/1 (tw.), 45/2 (tw.), 46 (tw.), 47 (tw.), 48 (tw.) und 49 (tw.) und Gemarkung Krumbach, Flurstücke Nr. 43 (tw.).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,58 ha (ohne externe Ausgleichsfläche).

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Gewerbefläche, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und stellt das Gebiet seit dieser 4. Änderung als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

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

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich folglich keine Belange, die gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes stehen.

Der Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.05.1995 rechtskräftig. Er weist sowohl Flächen für gewerbliche Nutzung als auch wohn- und gemischt genutzte Flächen aus. Des Weiteren wurde das Grundstück der Behindertenhilfe als Sondergebiet ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte drei Jahre später und ist seit dem 19.07.1998 rechtswirksam. Diese Änderung des Bebauungsplanes ergab sich aus einer Rechtsunsicherheit im Rahmen der Umlegung sowie aus der Verschiebung der Erschließungsstraße im Bereich des Mischgebietes. Der ursprüngliche Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes wurde jedoch durch das vereinfachte Änderungsverfahren unverändert bewahrt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Gewerbefläche festgesetzt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Baugebiet „Die Galgenhohl“ befindet sich am nordöstlichen Rand der im Zusammenhang besiedelten Kerngemeinde Fürth. Die angrenzende bestehende Bebauung setzt sich aus einer gemischten Nutzungen zusammen. Der Bereich der Änderung betrifft ausschließlich als Gewerbefläche festgesetzte Bereiche und grenzt auch an solche an. Nördlich des Gebietes befindet sich ein Hundeplatz. Insofern besteht für das Gebiet kein Konfliktpotential hinsichtlich Immissionen der Gewerbenutzung.

Östlich und Südlich des Gebietes grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald an.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Gebietserschließung des Gewerbegebietes ist bereits vollständig hergestellt. Die Verkehrserschließung erfolgt unmittelbar von der Bundesstraße B 38. Die Änderung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Verkehrserzeugung im Vergleich zu dem bestehenden Baurecht als unwesentlich zu beurteilen.

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzte zusätzliche Stichstraße besteht noch nicht. Sie wird im Zuge der weiteren Bauvorhaben spätestens bis zu deren Benutzung fertig gestellt.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die Wesentlichen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet. In den textlichen Festsetzungen sind die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan, Stand 1. Änderung, *kursiv* gekennzeichnet.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Stand der 1. Änderung unverändert. Die Bauflächen sind als „Gewerbliche Baufläche – GE“ festgesetzt.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird verwiesen.

Festsetzungen zur Art der baul. Nutzung:

Von den nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich unzulässig: Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt, Lebensmittelmärkte u.ä. sind unzulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 500 m² pro Handwerksbetrieb begrenzt.

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Wohnfläche von maximal 200 m² je Grundstück nicht überschritten werden darf.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und BMZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Wegen der Vergrößerung der überbaubaren Flächen (Baufenster) erfolgt auch eine Erhöhung der GRZ. Anstelle der bisherigen Festsetzung von GRZ = 0,4 wird eine GRZ von 0,7 zugelassen. Überschreitungen durch bauliche (Neben-)Anlagen sind nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen werden textlich ausgeschlossen. Somit wird für die Grundstücke am Ortsrand eine entsprechende Durchgrünung vorgegeben. Mit der GRZ steigt auch die zulässige Baumasse an. Der entsprechende Wert wird auf 6,0 festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem Stand der 1. Änderung unverändert wie folgt:

Festsetzungen zum Maß der baul. Nutzung:

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche (= Baugrundstücksfläche) zum Nachweis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die grundbuchrechtlich gesicherte Grundstücksfläche (= Buchgrundstück) heranzuziehen. Flächen, die mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) oder § 9 (1) Nr. 15 BauGB (private Grünflächen) belegt sind, sind demzufolge in die maßgebliche private Grundstücksfläche einzurechnen und beim Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung mit zugrunde zu legen. Der Grundstücksbegriff ist bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf das im Grundbuch eingetragene Buchgrundstück anzuwenden. Öffentliche Flächen dürfen beim Nachweis der GRZ / GFZ / BMZ nicht mit eingerechnet werden.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Überschreitungen an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Plan sind als Abweichung zur offenen Bauweise Baukörperlängen bis 90 m als zulässig festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten kleineren Grundstücksflächen sind Baukörperlängen über 50 m nicht mehr möglich, so dass die „Offene Bauweise“ ohne Abweichung festgesetzt werden kann.

Die Höhe baulicher Anlagen hatte sich bisher in Ermanglung konkreter Straßenhöhen an Bezugspunkten orientiert. Da zwischenzeitlich die Straßenhöhen feststehen, kann als neuer Bezug die „anbaufähige Verkehrsfläche“ festgesetzt werden. Die zulässige Höhe der Gebäude staffelt sich somit unabhängig von späteren Grundstückszuschnitten zwangsläufig entsprechend der Straßen- und damit den Geländehöhen. Da die Grundstücksflächen im Bereich E2 etwas höher liegen als die Straße und das natürliche Gelände im Bereich E1 unter der Straßenhöhe liegt, werden entsprechend unterschiedliche Gebäudehöhen zugelassen.

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat mit der Festsetzung von 15 m breiten Gehölzstreifen eine sehr starke Eingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen. Diese Pflanzbereiche werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten baulich besser nutzbarer Grundstücksflächen reduziert. Hieraus ergibt sich ein wesentlicher Kompensationsbedarf zu den Belangen von Natur (Biotopwertverlust) und Landschaft (Einbindung in das Landschaftsbild).

Die Kompensation des Biotopwertes erfolgt teilweise über die Festsetzung der zu mindestens 80 % zu begrünenden nicht überbaubaren Flächen und die anzupflanzenden Bäume sowie durch eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Krumbach.

Die Kompensation der Einbindung in das Landschaftsbild wird durch die anstelle der bisherigen Sträucher zu pflanzenden Bäume vorgenommen. Weiterhin wurde die Festsetzung zur Wandbegrünung in Bezug auf die dem Landschaftsraum zugewandten Gebäudefassaden detaillierter gefasst. Eine zusätzliche Festsetzung gewährleistet, dass Versorgungsmedien unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch werden das Landschaftsbild beeinträchtigende Masten ausgeschlossen.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen im Gebiet selbst werden gegenüber dem Stand der 1. Änderung unverändert übernommen.

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf Teil 2 „Umweltbericht“ dieser Begründung sowie den Grünordnungsplan verwiesen.

I.2.4 sonstige Festsetzungen

Im Bebauungsplan ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, durch die verhindert werden soll, dass sich das Gebiet mit einer Vielzahl von kleinen Grundstücken kaum kontrollierbar zu einem Mischgebiet mit erheblichem Wohnanteil entwickelt. Allerdings wird mit der 2. Änderung die Mindestgrundstücksgröße von bisher 1.200 m² der Nachfrage entsprechend auf 1.000 m² reduziert.

Weitere Festsetzungen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet ist direkt von der B 38 / B 460 zu erreichen. Die Erschließungsanlagen sind im Gewerbegebiet selbst auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes hergestellt. Um eine Aufteilung der großen Grundstücke in mehrere Kleine zu ermöglichen, wird eine zusätzliche etwa 35 m langer Stichstraße festgesetzt. Diese Verkehrsfläche sowie die darin zu verlegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind als Ergänzung der Erschließung spätestens zur Benutzung der künftigen Gebäude fertig zu stellen. Träger der Erschließungslast ist die Gemeinde.

Die Kosten für die zusätzliche Erschließung können wie folgt abgeschätzt werden:

Straßenbau incl.- Straßenbeleuchtung	28.000,00 €
Kanalbau	27.000,00 €
<u>Wasserleitung</u>	<u>12.000,00 €</u>
Summe	67.000,00 €

Aus Gründen der Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ergänzt, dass die Neuerrichtung von oberirdischen Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation nicht zulässig ist. Die Errichtung von Freileitungen ist zudem nicht ortsbildtypisch und würde überdies zu einer Einschränkung der Lichtraumprofile im Bereich des Straßenraumes führen. Im Zuge der Gesamterschließung kann eine unterirdische Verlegung der Leitungen kostengünstig erfolgen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, da die Gemeinde Fürth Eigentümer der Grundstücke im Bereich der Stichstraße ist. Es wird jedoch ein vereinfachtes

Umlegungsverfahren nach § 80 BauGB u. A. auch zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Grundbucheinträge vorgesehen.

II. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ wurde ein umfassender Grünordnungsplan erstellt. Durch die vorliegende 2. Änderung werden keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass von einer ausführlichen neuen Darstellung abgesehen werden kann.

Auf Grundlage der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Umweltbericht entsprechend den festgestellten inhaltlichen Erfordernissen ergänzt.

II.1 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

Der Bebauungsplanänderung ist zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein grünordnerischer Beitrag beigefügt, dem Details zur naturschutzfachlichen Beurteilung entnommen werden können. Auf den zum rechtskräftigen Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Sofern die Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes nicht auf Grundlage bestehender Gesetze und Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung) ohnehin zwingend bestimmt und damit rechtlich bindend sind, werden diese in den Bebauungsplan übernommen.

In Anlehnung an die Ausgleichsabgabenverordnung ist ergänzend zur verbal-argumentativen Abhandlung eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung enthalten. Das verbleibende rechnerische Defizit von ca. 37 % des Eingangswertes wird mit einer externen Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

II.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wesentlich abweichenden Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Die zu erwartende Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Gewerbegebiet – Betriebswohnungen sind nicht ausgeschlossen – wird im Bereich der üblichen Belastungen innerhalb von Gewerbegebieten liegen. Es sind bisher keine besonders stark emittierenden Betriebe angesiedelt und auch künftig wird die Gemeinde, zumindest was den Verkauf eigener Grundstücke angeht, um die Ansiedlung „sauberer“ Betriebe bemüht sein. Ungeachtet dessen gelten die für Gewerbegebiete üblichen Grenzwerte für Immissionen, die ggf. im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen sein werden. Für Betriebsinhaber und Mitarbeiter, die im Betriebsgelände Wohnungen beziehen wird die Duldung der im Gebiet zulässigen Immissionen vorausgesetzt.

Die Bundesstraße B 38/460 liegt in einer ausreichenden Entfernung, so dass Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen durch Straßenverkehrslärm nicht zu befürchten sind.

II.1.2 Schutzgüter Flora, Fauna und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat mit der Festsetzung von 15 m breiten Gehölzstreifen eine sehr starke Eingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen.

Es ist vorgesehen, den in der 2. Änderung festgesetzten Grünstreifen landschaftlich anzupflanzen, der Aufbau ist mehrschichtig, d.h. der Außensaum wird aus Baum-, Strauch- und Krautschicht bestehen, als Leitbild für diesen Heckentyp fungiert der naturnahe Waldrand. Die Endhöhe wird zwischen 15 bis 25 m liegen, so dass die vorgesehenen Gebäude mit einer durchschnittlichen Traufhöhe von 10 m visuell gegen den Landschaftsraum abgeschirmt werden. Es entsteht eine großräumige Wirkung aufgrund der Verwendung von Bäumen, gleichzeitig bleibt die Aussicht auf die offene Landschaft durch die Anpflanzung von Sträuchern erhalten, neben dieser Funktion bietet der Außensaum zudem Windschutz.¹

Von entscheidender Wirkung ist der Außensaum in Richtung Nordosten. In dieser Richtung ist die Fernwirkung auf dem Höhenrücken am größten. Dort wird ein 6 m breiter Streifen mit einer Hecken- / Gebüschpflanzung mit Bäumen entsprechend o.g. Kriterien vorgesehen. Der mehrschichtige Aufbau ist auch mit einer 3 - 4 reihigen Heckenpflanzung mit einem Krautsaum nach außen zu erreichen. Das Gewerbegebiet wird visuell auch durch eine 6 m breite Hecken- / Gebüschpflanzung mit Bäumen abgeschirmt.

In Richtung Südosten wird ein 5 m breiter Streifen mit einer Hecken- / Gebüschpflanzung mit Bäumen vorgesehen, eine 3 reihige Hecke kann hier angepflanzt werden. In dieser Richtung fällt das Gelände nach Süden ab, die Fernwirkung ist erheblich reduziert.

In Richtung Nordwesten ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dort ist die Pflanzung von Bäumen mit einer begleitenden Heckenreihe möglich. In dieser Richtung fällt das Gelände ebenfalls ab; zudem schirmen vorhandene Gehölze den Blick in diese Richtung ab. Damit ist eine ausreichende Eingrünung auch in dieser Richtung vorhanden.

Außerdem werden die gebietsinternen Festsetzungen für Begrünungen zwischen den Grundstücken zugunsten größerer Bauflächen aufgegeben. Dadurch sind die Grundstücksflächen baulich besser und flexibler nutzbar. Gleichzeitig sind, angepasst an die Bedarfssituation, kleinere Grundstücke vorgesehen. Dies wird eine kleinteiligerer Strukturierung des Gebietes bedingen. Die gebietsinterne Durchgrünung wird durch die neuen Festsetzung in etwa im gleichen Umfang gesichert. Entlang der Erschließungsstraße bleibt der Grünstreifen unverändert erhalten.

Die Einbindungswirkung der randlichen Grünflächen wird reduziert, ist aber noch als ausreichend zu beurteilen.

Eine zusätzliche Festsetzung gewährleistet, dass Versorgungsmedien unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch werden das Landschaftsbild beeinträchtigende Masten ausgeschlossen.

II.1.3 Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wesentlich abweichenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes sind der Gemeinde Fürth nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist auch nicht zu rechnen.

¹ Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gewerbegebiet „Die Galgenhohl“, März 1995 und ergänzt zuletzt Oktober 1996

II.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wesentlich abweichenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

II.1.5 Schutzgüter Luft und Klima

Durch die kleinklimatisch ausgleichende Wirkung der festgesetzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden die Schutzgüter Luft und Klima nicht gestört.

II.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wesentlich abweichenden Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

II.2 Zusammenfassung

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ wurden die umweltrelevanten Belange der Planung in einem grünordnerischen Beitrag des Büros für Landschaftspflege Anette Ludwig, Gernsheim, untersucht und bewertet. Durch eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurden die Änderungen der Planfestsetzungen bewertet. Zum vollständigen Ausgleich der durch die vergrößerten Bauflächen entstehenden zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Plan, Stand 1. Änderung, wird eine externe Ausgleichsmaßnahme im Verbund mit weiteren Ausgleichsmaßnahmen für andere Planungen der Gemeinde bestimmt, bewertet und festgesetzt. Die Ergebnisse des Grünordnerischen Beitrages sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes zusammengetragen und um weitere umweltrelevante Belange ergänzt worden.

Die von der Planung betroffenen Behörden wurden ebenso wie die Öffentlichkeit über die Planung im gesetzlich geforderten Rahmen informiert. Allen Betroffenen wurde Gelegenheit zur Äußerung zur Planung und insbesondere auch zum Umweltbericht gegeben. Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen oder sonstigen Äußerungen ein.

Von Seiten der betroffenen Behörden wurde angeregt, die mit der Planung verbundene Reduzierung der Gebietseingrünung nicht in dem zunächst im Vorentwurf vorgesehenen Maße stattfinden zu lassen, da der Fernwirkung des Gebietes besondere Bedeutung beigemessen wurde. Die Gemeinde hat sich im Prozess der Abwägung der Anregung angeschlossen und die Randeingrünung in den Bereich der angrenzenden Ackerflächen verbreitert. Hier wurde gegenüber dem bisherigen Plan auch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen festgesetzt um auch höhere Gebäude zur freien Landschaft besser einzugrünen. Die Anregung zur Beachtung der erforderlichen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen wurde mit dem textlichen Hinweis auf die zu beachtenden Abstände nach dem Hessischen Nachbarrecht berücksichtigt. Eine weitergehende Beibehaltung der im ursprünglichen Plan vorgesehenen Randeingrünung wurde mit dem Argument der Schaffung von Gewerbebauflächen zur Ansiedlung neuer und vor allem Stärkung in Fürth bereits vorhandener Betriebe nicht weiterverfolgt. Durch die externe Ausgleichsmaßnahme wird ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich für die im Gebiet durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erzielt. Die Planung erfüllt die gesetzlichen Bestimmungen zur Berücksichtigung der Umwelt in der Bauleitplanung.

III. Planverfahren und Abwägung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ wurde im „normalen“ Verfahren geändert, da mit der Verlagerung der Ausgleichsflächen die Grundzüge der bisherigen Planung berührt sind.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Planes wurde am 13.09.04 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.09.2004 bis 20.10.2004. Die von der Änderung möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 16.09.2004 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 20.10.2004 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein. Das Angebot zur Einsicht in die Planunterlagen sowie der Erörterung der Planung wurde nicht wahrgenommen. Es wurden insofern auch keine neuen Belange der Öffentlichkeit in die Abwägung und Planung einbezogen.

Alle aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.11.2004 von der Verwaltung zur Behandlung vorgeschlagen. Nach erfolgter Behandlung und Beschlussfassung wurde die danach sich ergebende Planfassung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom September 2004 wurden in den Entwurf folgende wesentliche Ergänzungen bzw. Änderungen eingearbeitet:

- Ergänzung des Umweltberichtes zum Themenbereich Landschaftsbild,
- Erweiterung der Randeingrünung nach Osten im Sinne der ursprünglichen Planung um 3,0 m auf eine Breite von 6,0 m sowie
- Ergänzung der erforderlichen externen Ausgleichsfläche.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 06.12.2004 bis einschließlich 07.01.2005 statt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 27.11.2004 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen wiederum nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB Anregungen zur Planung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit Begründung zur erneuten Stellungnahme zugesandt. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die Änderungen der Planung informiert. Allen angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 07.01.2005 gegeben.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Ergänzungen bzw. Änderungen in die Planung aufgenommen:

- Der Belang „Lärm“ wurde im Umweltbericht auf die Planung bezogen dargestellt und bewertet, was jedoch zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung führte.
- Durch textlichen Hinweis wird nochmals ausdrücklich der zu landwirtschaftlichen Flächen nach Hessischem Nachbarrecht einzuhaltende Pflanzabstand betont. Auch hierzu erfolgte keine Änderung des Planinhaltes.

Zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge haben, wurden nicht vorgebracht.

Die Planung wurde am 14.02.2005 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth beschlossen und anschließend durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Gemeinde Fürth i. O.

Grünordn. Beitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans ,Die Galgenhohl'

Erläuterungstext

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

Stand: 25. August 2004 ; Änderung 09.11.04

1. EINLEITUNG.....	3
1.1 ANLASS DER PLANUNG	3
1.2 LAGE	3
1.3 PLANERISCHE VORGABEN	3
2. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
2.1 ÄNDERUNGEN UND DEREN EINGRIFFSWIRKUNG	4
2.2 ZUSAMMENFASSUNG	6
2.3. EXTERNE AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	6

Anhang:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Plan (M. 1:1.000): Kompensationsfläche



1. Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 1995 den Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Fürth aber auch für Firmenneuansiedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen. Teilflächen wurden zwischenzeitlich bereits bebaut und tragen so zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet bei. Einige Grundstücksflächen im Eigentum der Gemeinde aber auch Grundstücke in Privateigentum konnten bisher noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ein Grund hierfür ist sicherlich die allgemeine Wirtschaftslage, bei der Firmen mit größeren Investitionen sehr zurückhaltend sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden diesbezüglich noch günstigere Bedingungen. Allerdings wird die Gemeinde unverändert von kleineren Betrieben nach geeigneten Grundstücken von 1.000 m² bis 2.000 m² angefragt. Entsprechende Grundstücke sind im Gewerbegebiet derzeit nicht verfügbar. Die vorhandenen Grundstücke sind durch die sehr flächenintensiven Eingrünungsmaßnahmen zudem baulich nur ungenügend nutzbar.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Verschiebung eines Teils des bisher im Gebiet geplanten Ausgleichs auf naturschutzfachlich geeignete Flächen im Außenbereich vor. Durch eine geringfügige Ergänzung der Erschließungsflächen wird die Aufteilung in kleinere Grundstücke vorbereitet. Mit den Änderungen trägt die Gemeinde der aktuellen Nachfrage an Gewerbegrundstücken Rechnung.

1.2 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 2, Nr. 23/1, Nr. 23/2, Nr. 24/1 und Nr. 26/2.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,52 ha.

1.3 Planerische Vorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Gewerbefläche, Bestand“ dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und stellt das Gebiet seit dieser 4. Änderung als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

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

Der Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.05.1995 rechtskräftig. Er weist sowohl Flächen für gewerbliche Nutzung als auch wohn- und gemischt genutzte Flächen aus. Des Weiteren wurde das Grundstück der Behindertenhilfe als Sondergebiet ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Gewerbefläche mit einer großzügigen Eingrünung festgesetzt.



2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan hat einen ausführlichen grünordnerischen Teil, auf diesen wird hier verwiesen.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist die letzte rechtsgültige Flächennutzung des Plangebietes zu Grunde zu legen, d.h. dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes als Ausgangsbewertung herangezogen werden müssen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt und die Auswirkung auf grünordnerische Belange bzw. die Veränderung der Eingriffswirkung dargestellt.

2.1 Änderungen und deren Eingriffswirkung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Bauflächen sind als „Gewerbliche Baufläche – GE“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und BMZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Wegen der Vergrößerung der überbaubaren Flächen (Baufenster) erfolgt auch eine Erhöhung der GRZ. Anstelle der bisherigen Festsetzung von GRZ = 0,4 wird eine GRZ von 0,7 zugelassen. Überschreitungen durch bauliche (Neben-)Anlagen sind nach § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Eingriffswirkung, Ausgleich

Gegenüber den vorherigen Festsetzungen (GRZ 0,4) können durch die höhere GRZ (0,7) mehr Flächen versiegelt werden. Die zusätzlichen Nebenflächen wurden vorher nicht eingeschränkt (grundsätzlich wären hier 50 % der GRZ möglich gewesen), d.h. dass 60% der Grundstücksfläche hätten versiegelt werden können. Die Nebenflächen werden in der Änderung beschränkt, so dass maximal 80 % der Grundstücksfläche versiegelt sein können.

Grundsätzlich dienen 20 % der Grundstücksflächen der Durchgrünung des Gebietes.

Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Plan sind als Abweichung zur offenen Bauweise Baukörperlängen bis 90m als zulässig festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten kleineren Grundstücksflächen sind Baukörperlängen über 50m nicht mehr möglich, so dass die „Offene Bauweise“ ohne Abweichung festgesetzt werden kann.

Die Höhe baulicher Anlagen hatte sich bisher in Ermanglung konkreter Straßenhöhen an Bezugspunkten orientiert. Da zwischenzeitlich die Straßenhöhen feststehen, kann als neuer Bezug die „anbaufähige Verkehrsfläche“ festgesetzt werden. Die zulässige Höhe der Gebäude staffelt sich somit unabhängig von späteren Grundstückszuschnitten zwangsläufig entsprechend der Straßen- und damit den Geländehöhen. Da die Grundstücksflächen im Bereich E2 etwas höher liegen als die Straße und das natürliche Gelände im Bereich E1 unter der Straßenhöhe liegt, werden entsprechend unterschiedliche Gebäudehöhen zugelassen.

Eingriffswirkung, Ausgleich

Durch die neue Festsetzung können keine großen Fassaden (von bis zu 90 m) mehr entstehen.

Bei den zulässigen Gebäudehöhen entstehen keine entscheidende Veränderungen.



Eingrünung

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat mit der Festsetzung von 15 m breiten Gehölzstreifen eine sehr starke Eingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorgesehen.

Typ A Außensaum¹

Hierbei handelt es sich um einen geschlossenen, linear verlaufenden Pflanzsaum, der um das neue Gewerbegebiet verlaufen soll, die Tiefe dieses Streifens liegt zwischen 5 bis 10 m, insgesamt bedeckt diese Pflanzung 8.421qm. Da es sich hier um einen Übergangsbereich zur freien Landschaft handelt, wird als Biotoptyp die Nr.02.400, Hecken- / Gebüschpflanzung (standortgerecht, heimisch) (neu) mit 27 Biotopwertpunkten pro qm vorgeschlagen. Üblicherweise gilt dieser lediglich im Außenbereich, da es sich hier jedoch um einen Siedlungsrand handelt, der direkt mit dem Landschaftsraum in Verbindung steht, kann davon ausgegangen werden, daß diese Hecke eine vergleichbare ökologische Funktion erfüllen wird.

Es ist vorgesehen, landschaftlich anzupflanzen, der Aufbau ist mehrschichtig, d.h. der Außensaum wird aus Baum,-Strauch- und Krautschicht bestehen, als Leitbild für diesen Heckentyp fungiert der naturnahe Waldrand. Die Endhöhe wird zwischen 15 bis 25 m liegen, sodaß die vorgesehenen Gebäude mit einer durchschnittlichen Traufhöhe von 10 m visuell gegen den Landschaftsraum abgeschirmt werden. Es entsteht eine großräumige Wirkung aufgrund der Verwendung von Bäumen, gleichzeitig bleibt die Aussicht auf die offene Landschaft durch die Anpflanzung von Sträuchern erhalten, neben dieser Funktion bietet der Außensaum zudem Windschutz.¹

Diese Pflanzbereiche werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf einen 6 m-Grünstreifen nach Nordosten, einen 5 m-Streifen nach Südosten und einen 3 m-Streifen in Richtung Nordwesten reduziert.

Von entscheidender Wirkung ist der Außensaum in Richtung Nordosten. In dieser Richtung ist die Fernwirkung auf dem Höhenrücken am größten. Dort wird ein 6 m breiter Streifen mit einer Hecken-/Gebüschpflanzung mit Bäumen entsprechend o.g. Kriterien vorgesehen. Der mehrschichtige Aufbau ist auch mit einer 3-4 reihigen Heckenpflanzung mit einem Krautsaum nach außen zu erreichen. Das Gewerbegebiet wird visuell auch durch eine 6m breite Hecken-/Gebüschpflanzung mit Bäumen abgeschirmt.

In Richtung Südosten wird ein 5 m breiter Streifen mit einer Hecken-/Gebüschpflanzung mit Bäumen vorgesehen, eine 3 reihige Hecke kann hier angepflanzt werden. In dieser Richtung fällt das Gelände nach Süden ab, die Fernwirkung ist erheblich reduziert.

In Richtung Nordwesten ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dort ist die Pflanzung von Bäumen mit einer begleitenden Heckenreihe möglich. In dieser Richtung fällt das Gelände ebenfalls ab; zudem schirmen vorhandene Gehölze den Blick in diese Richtung ab. Damit ist eine ausreichende Eingrünung auch in dieser Richtung vorhanden.

Außerdem werden die gebietsinternen Festsetzungen für Begrünungen zwischen den Grundstücken zugunsten größerer Baufenster aufgegeben. Dadurch sind die Grundstücksflächen baulich besser und flexibler ausnutzbar. Gleichzeitig sind, angepasst an die Bedarfssituation, kleinere Grundstücke vorgesehen. Dies wird eine kleinteiligerer Strukturierung des Gebietes bedingen. Die gebietsinterne Durchgrünung wird durch die neuen Festsetzung in etwa im gleichen Umfang gesichert (keine konkrete Festschreibung der Lage; jedoch 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen). Entlang der Erschließungsstraße bleibt der Grünstreifen unverändert erhalten.

¹ Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gewerbegebiet „Die Galgenhohl“, März 1995 und ergänzt zuletzt Oktober 1996



Eingriffswirkung, Ausgleich

Die Einbindungswirkung der randlichen Grünflächen wird reduziert, ist aber noch als ausreichend zu beurteilen.

Die gebietsinterne Durchgrünung wird durch die neuen Festsetzung in etwa im gleichen Umfang gesichert (keine konkrete Festschreibung der Lage; jedoch 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen). Entlang der Erschließungsstraße bleibt der Grünstreifen unverändert erhalten.

Weiterhin wurde die Festsetzung zur Wandbegrünung in Bezug auf die dem Landschaftsraum zugewandten Gebäudefassaden detaillierter gefasst.

Eine zusätzliche Festsetzung gewährleistet, dass Versorgungsmedien unterirdisch zu verlegen sind. Hierdurch werden das Landschaftsbild beeinträchtigende Masten ausgeschlossen.

2.2 Zusammenfassung

Durch die neuen Festsetzungen kann das Gebiet höher ausgenutzt werden, die Durchgrünung wird flexibler gestaltet und der 15 m breite Grünstreifen zum Außenrand wird auf einen 3 m breiten Streifen mit Baumpflanzungen reduziert.

Die beigefügte Flächenbilanz bewertet die Eingriffswirkung rechnerisch. Es kommt zu einem Defizit von ca. 71.800 Wertpunkten, die durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen.

Das Defizit entsteht einerseits durch die höhere bauliche Ausnutzung des Gebietes und andererseits durch die Reduzierung Wegfall der umfangreichen randlichen Eingrünung mit Heckenstrukturen.

2.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

(Teilgeltungsbereich 2, s. Plan: „Kompensationsfläche“)

Zum Ausgleich des Defizit von ca. 71.800 Wertpunkten steht in der Gemarkung Krumbach eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung.

Es handelt sich um eine 4.820 qm große Teilfläche des Flurstücks Flur 3, Nr. 43.

Mit folgenden Maßnahmen ist hier eine naturschutzfachlich sinnvolle Aufwertung durchzuführen:

Bestand: Frischwiese, intensiv genutzt

Obergrasreiches, relativ artenarmes Grünland. Das stellenweise massive Auftreten von Rumex obtusifolius zeigt eine recht intensive Nutzung, das verstärkte Vorkommen von Ranunculus repens, Lolium perenne, Taraxacum officinale, unterstreicht den nitrophytischen Charakter der Fläche im derzeitigen Zustand. Auf der Fläche stehen zwei größere Bäume (Walnuß, Kirsche: Dm 40 cm, > 15 m hoch) und ein kleinerer Baum (Walnuß, Dm 10 cm).

Bewertung des Bestandes: Frischwiese intensiv, Biototyp 06.320, 27 WP.

Entwicklung

Es ist eine extensiv genutzte Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Bäume sind zu erhalten.



Im Bereich der Laubwaldinseln (hier angrenzend: Fl. 6 (Eichenwald) und Fl. 7 (Buchenwald) sollen Waldrandstrukturen entwickelt werden. Hierzu sind im Waldrandbereich 3 - 5 m breite Grünlandstreifen der Sukzession zu überlassen.

Pflege: Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni eines Jahres zu erfolgen hat, das anfallende Mähgut ist abzutransportieren.

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

Das Grünland in den Waldrandbereiche ist auf einer Breite von 3 – 5 m der Sukzession zu überlassen.

Bewertung nach Entwicklung: Die Entwicklung in eine extensive, magere Glatthaferwiese entspricht Biotoptyp 06.310 mit 44 WP.

Die Waldrand-Sukzession wird als Typ 09.130 (Wiesenbrache) mit 39 WP angesetzt.

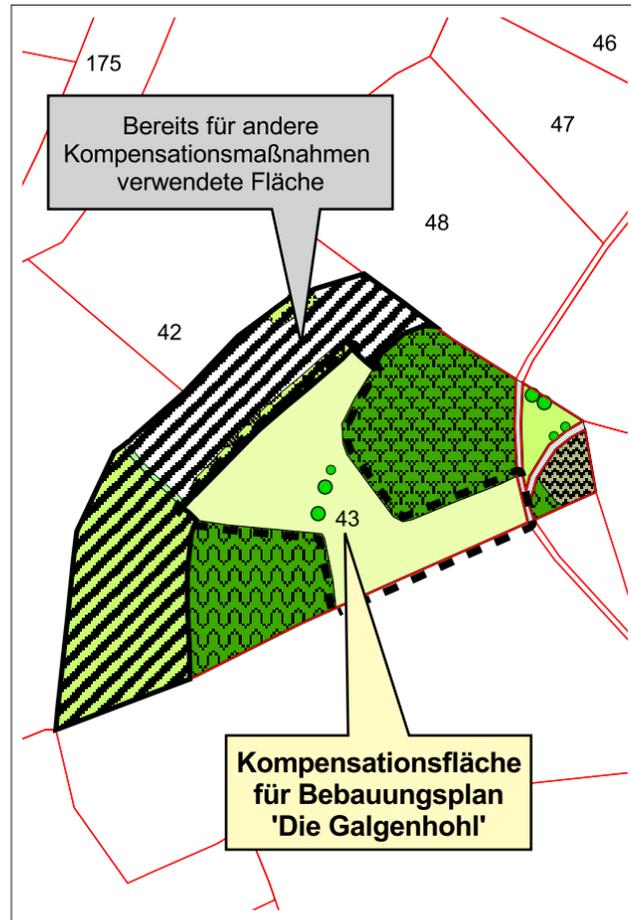
Durch die beschriebenen Maßnahmen auf der 4.820 qm großen Kompensationsfläche (Teilgeltungsbereich 2) eine Aufwertung um insgesamt 78.490 WP erreicht. Hierdurch wird das Biotopwertdefizit von 71.800 WP vollständig kompensiert.

Es verbleibt ein Überschuß von rund 6.700 WP, die für weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

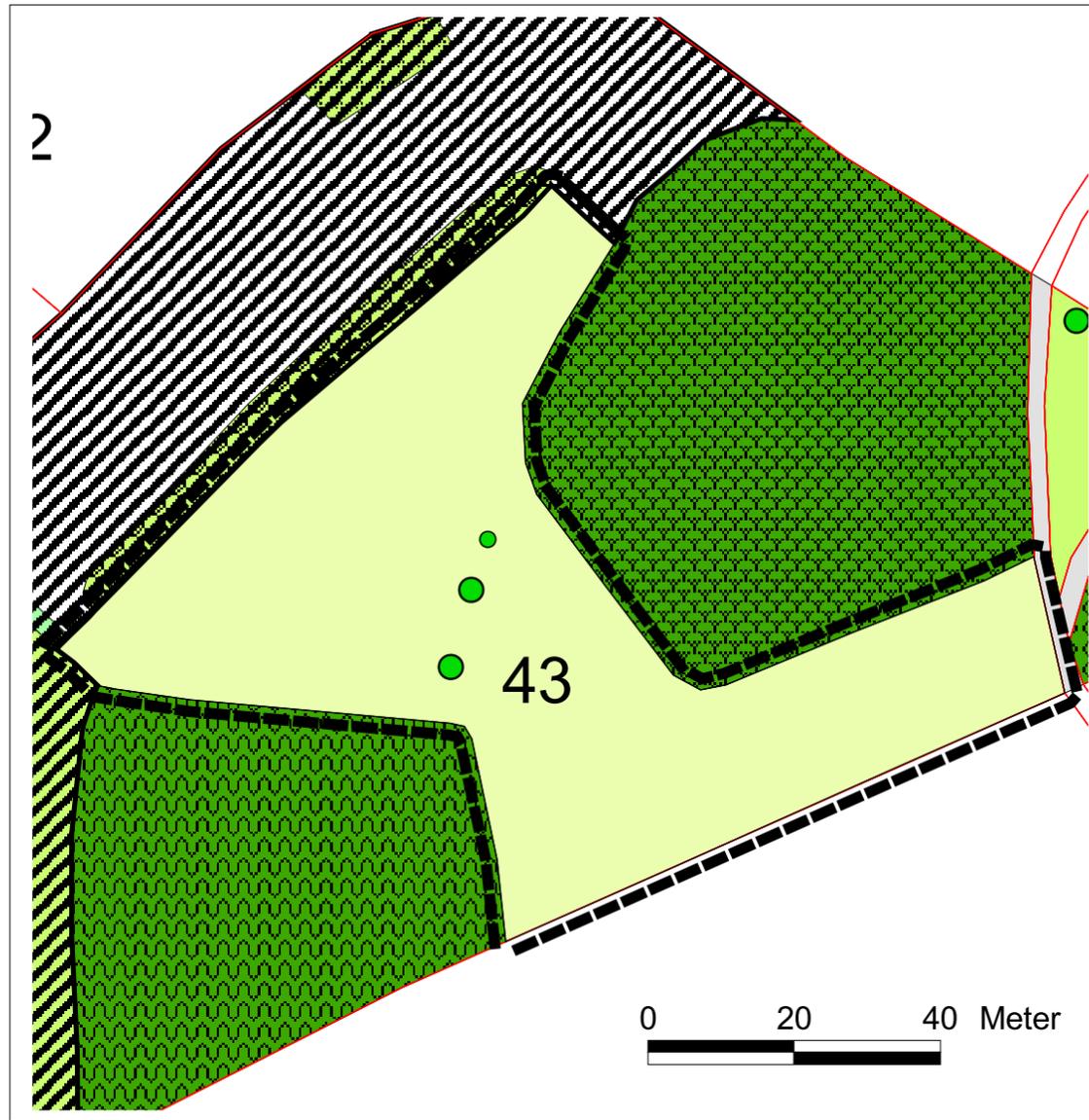
Vergleich der Festsetzung des ursprünglichen B-Plans (vorher) und der 2.Änderung (nachher)											
Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung	je qm	vorher		nachher		vorher	nachher			
1	2	3	4	5	6	7	Sp.3 x Sp.4	Sp.3 x Sp.6	Sp.8	Sp.10	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
vorher											
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (Ausnutzung GRZ 0,4)	3	6.000		0		18.000	0		18.000	
10.540	Rasengitterstein	7	1.950		0		13.650	0		13.650	
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortgerecht, einh.)	27	3.700		0		99.900	0		99.900	
6.930	naturnahe Grünlandeinsaat (Saum der Hecke)	21	1.850		0		38.850	0		38.850	
11.221	Gärtnerisch anzulegende Flächen (gebietsintern)	14	1.300		0		18.200	0		18.200	
11.223	Neuanlage strukturreicher Garten (gebietsintern)	20	500		0		10.000	0		10.000	
11.191	Acker	13	300		0		3.900	0		3.900	
<i>Zwischensumme vorher</i>			15.600		0		202.500	0		202.500	
nachher											
10.715	Dachfläche, nicht begrünt (Ausnutzung GRZ 0,7) und mit Regenw.vers.	6	0		10.450		0	62.700		-62.700	
10.540	Nebenflächen teilversiegelt	7	0		2.300		0	16.100		-16.100	
10.510	sehr stark versiegelte Flächen (Erschließung)	3	0		300		0	900		-900	
11.223	Neuanlage strukturreicher Garten (nicht überbaub. Grundst.flächen mit Pflanzfestsetzungen)	20	0		2.550		0	51.000		-51.000	
<i>Zwischensumme Grundstücke ohne Erschließung</i>			0		15.600		0	130.700		-130.700	
			15.600		15.600			130.700		71.800	
Biotopwertdifferenz vor Ausgleich										71.800	
Teilgeltungsbereich 2: Kompensationsfläche (Gemarkung Krumbach, Flur 3 Nr. 43 Großwies)											
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	27	4820		0		130140	0		130140	
06.310	Entwicklung Extensive magere Glatthaferwiese	44	0		4130		0	181720		-181720	
09.130	Waldrandsukzession (Wiesenbrache)	39	0		690		0	26910		-26910	
<i>Zwischensumme Ausgleichsflächen</i>			4820		4820		130140	208630		-78490	
Biotopwertdifferenz Ausgleich										-78490	
Biotopwertdifferenz										-6.690	

Lage der Kompensationsfläche (M. 1:3000)

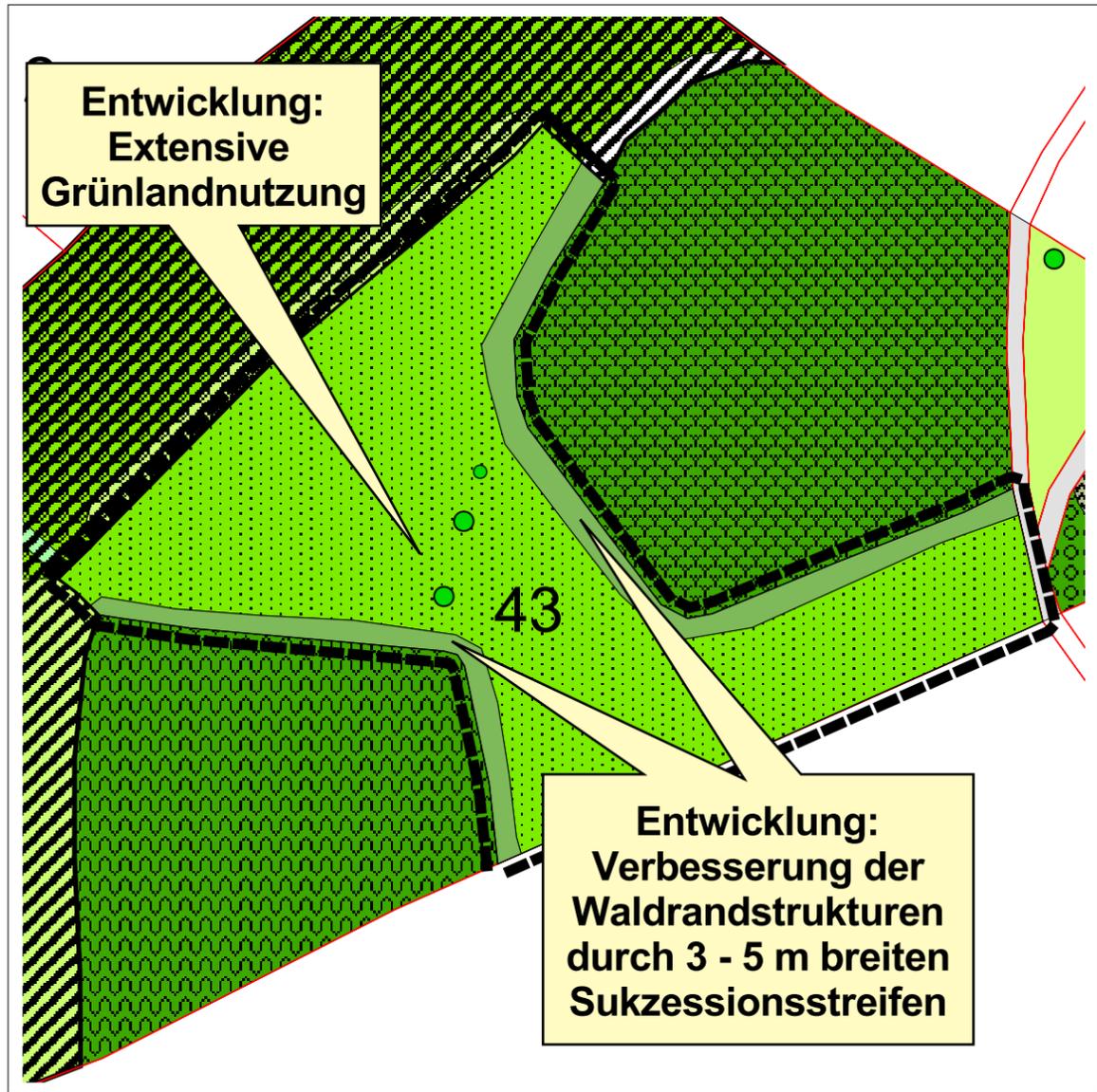
Gem. Krumbach,
Flur 3, Nr. 43 teilweise



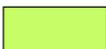
Bestand



Entwicklung

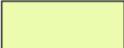


Biotoptypen des Flurstücks 43

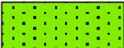
-  Wiese / Weide, intensiv genutzt
-  Wiese / Weide, mäßig artenreich,
mäßig intensiv genutzt
-  Eichenmischwald, forstlich
überformt, hoher Fichtenanteil
-  Buchenwald
-  Baumgruppe,
einheimisch, standortgerecht
-  Baumgruppe, nicht einheimisch /
nicht standortgerecht

-  Grenze der Kompensationsfläche
zum B-Plan "Die Galgenhohl"
-  Flurstücksgrenzen
-  Bereits für andere Kompensations-
maßnahmen verwendete Fläche
-  Laubbaum / Obstbaum

Bestand Kompensationsfläche

-  Wiese / Weide, intensiv genutzt

Entwicklung Kompensationsfläche

-  Extensive Grünlandnutzung
-  Verbesserung der Waldrandstrukturen
d. 3 - 5 m breiten Sukzessionsstreifen

Gemeinde Fürth i.O.

Grünordn. Beitrag zur
2. Änderung des Bebauungsplans
'Die Galgenhohl'



Kompensationsfläche

bearbeitet: HR

Maßstab: 1: 1000

geändert:

Stand: November 2004

anette ludwig
Dipl.-Ing. Landespflege

Birkenstraße 24
84579 Gurnsheim

Telefon: 0 62 58 / 90 27 26
Telefax: 0 62 58 / 90 27 25
Mobil: 0 170 / 4963670

Freiraumplanung
Landschaftsplanung