

Textliche Festsetzungen

(September 2010)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth überein.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung,

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 11, 16 und 19 BauNVO

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Sondergebietes „Gastronomie / Fremdenverkehr“ (SO) gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen, Ferienwohnungen, Gastronomie.

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ (SO) gemäß § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig: barrierefreie Wohnungen, Betreuungseinrichtungen (z.B. Sozialstation), der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Pflegepersonal und andere betriebszugeordnete Wohnungen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone einschließlich der Gebäudehöhen für die einzelnen Gebiete festgesetzt. Weiterhin wird folgendes ergänzend bestimmt:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für die Sondergebiete (SO) festgesetzt, dass die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der maximal zulässigen First- und Traufwandhöhe (FH, TWH) bestimmt. Die Obergrenzen werden festgesetzt durch den in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone bezifferten Wert. Die maßgeblichen Teilbereiche unterschiedlicher Höhenfestsetzung werden durch Planeintrag bestimmt.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Es sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Baukörperlänge ist auf 35 m begrenzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1,50 m Tiefe durch Bauteile oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

Folgende bauliche Anlagen sind auch außerhalb der durch Planeintrag festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sofern die erforderlichen Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung (HBO) eingehalten werden: Freitreppen und Podeste einschließlich der erforderlichen Stützmauern, jedoch nur bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens; Terrassen und Balkone; Oberflächenbefestigungen.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sowie deren Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie festgesetzte Pflanzflächen (Hecken, Bäume).

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind wie folgt sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- a) Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO,
- b) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Fläche von 15 m²,
- c) nach HBO nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen,
- d) Oberflächenbefestigungen für Wege, Freitreppen, Rampen, Terrassen etc.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Ellenbacher Straße (L 3099) sind im Planteil festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der Einmündungen die nach der RAS-L freizuhaltenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) von sichtbeeinträchtigenden Hindernissen (z.B. parkende Fahrzeuge, Mauern, Bepflanzung etc.) ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bereich der vorhandenen Gasleitung einschließlich des zugehörigen Schutzstreifens sind jegliche Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden können, unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese vorhandene Gasleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“, jedoch nicht im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth befindet.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Schleenacker, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 723 (teilweise), ist in einer Größe von mindestens 20 m² ein Kleingewässer anzulegen.

Maßnahme 2

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Schleenacker, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 723 (teilweise), ist in einer Größe von mindestens 4.765 m² eine magere, vom Standortpotential als thermisch begünstigt einzustufende Extensivwiese zu entwickeln.

Es ist eine Extensivierung der derzeitigen Nutzung durchzuführen; höchstens zweischürige Mahd mit Mähguträumung; eine Beweidung und eine Nachbeweidung ist auszuschließen; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September; genereller Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.

Maßnahme 3

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, sind in einer Größe von mindestens 3.000 m² Habitat-Strukturen für den Neuntöter (*Lanius collurio*) zu schaffen und zu entwickeln.

Die Artenhilfsmaßnahme hat aus den nachfolgenden Einzelmaßnahmen zu bestehen:

- Eine mindestens 3.000 m² große Teilfläche des Flurstückes ist aus der aktuellen Mähwiesenbewirtschaftung zu nehmen und somit eine Entwicklung zur Wiesenbrache zu initiieren.
- Zur Habitatstrukturierung und zur mittel- bis langfristigen Schaffung von Ansitzwarten und Niststandorten sind kleinere Strauchgehölzgruppen zu pflanzen; hierbei sind Niederheckenarten wie Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) zu bevorzugen; die Heckengruppen sind locker über das Areal zu verstreuen; insgesamt ist die Pflanzung von 50 m² Niederstrauchhecken in acht bis zehn Gruppen vorzusehen; die Pflanzdichte ist mit einem Exemplar/m² vorzusehen.
- Der Gehölzflächenanteil auf der Kompensationsfläche soll insgesamt einen Wert von 10 % (etwa 350 m² - 294 m² Bestand, 50 m² Neupflanzung) nicht oder nur unwesentlich übersteigen; daher ist die Entwicklungsfläche abschnittsweise (2 Abschnitte) im mehrjährigen Wechsel zu mähen (Balkenmäher, Motorsense).

Maßnahme 4

Auf einer Teilfläche des Grundstückes Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, ist in einer Größe von mindestens 50 m² ein naturnahes Stillgewässer neu anzulegen.

Allgemeine Maßnahmen

Auf allen Flächen dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist nicht zulässig.

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es ab dem 01.03.2010 verboten, Bäume die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Rodungen sind damit nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

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

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

Für die Bepflanzung der privaten Freifläche mit Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Es ist zu beachten:

a) Baumpflanzungen

- Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 16 - 18 cm
- Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahlliste Bäume

b) Strauchgehölzpflanzungen

- Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahllisten
- Pflanzenqualität und fachliche Ausführung der Pflanzungen gemäß nachstehender Vorgaben

Qualitätsanforderungen

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 100 - 125 cm; keine Containerware.

Rosa-Arten: Sträucher, 2 x verpflanzt; Mindestgröße 60 - 100 cm.

Die Strauchgehölzarten sind gruppenweise (3 - 5 Exemplare) zu pflanzen.

Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m².

Auswahlliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur / petraea	Stieleiche / Traubeneiche
Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: hochstämmige Obstbäume	

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa agrestis, arvensis, canina	Acker-, Feld-, Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Flieder, Forsythie, Buxbaum	
Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:	Weiden-Arten (Förderung der Frühtracht), Buddleja davidii (Nektar-spender für Tagfalter)

Auswahlliste Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthen. tricuspid.	'Veitchii' Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Echter Wein, Spalierobst	

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

Die zur Neuanpflanzung und zur Erhaltung zeichnerisch bestimmten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Sie sind hierzu ggf. vor Beginn der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun, zu schützen.

Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzpflanzungen erfolgen.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, § 9 Abs. 1 a BauGB

Folgende Maßnahmen auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, werden im Rahmen einer Eigenverpflichtung der Gemeinde Fürth der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und sind entsprechend durchzuführen:

Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche der Waldabteilung 34 B, Gemarkung Steinbach, Flur 1, Flurstück Nr. 99, ist in einer Größe von mindestens 6.311 m² der am Bach bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand umzuwandeln.

Maßnahme 2

Auf einer Teilfläche (Fläche Süd) der Waldabteilung 57 A, Gemarkung Lörzenbach, Flur 3, Flurstück Nr. 10, ist in einer Größe von mindestens 3.511 m² der am Bach bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand umzuwandeln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer, mit einer Dachneigung zwischen 12° und 45° a.T. (alte Teilung) auszubilden.

Im Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ gilt:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° a.T. auszubilden.

Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ gilt:

Die Hauptdachflächen sind als Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer bis maximal 45° a.T. zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

Für Garagen und zulässige Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig; hier wird die extensive Dachbegrünung empfohlen.

Dachaufbauten sind ebenfalls zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote bis rotbraune Farbtöne) zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausnahmslos kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe als keramischer Ziegel- (Ton) oder Betondachstein zulässig. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Trauflänge betragen.

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr und die gesamte Umgebung ausgehen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung auf den privaten Grundstücken und nur unterhalb der Traufe des zugeordneten Gewerbebetriebes zulässig.

2. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung oberirdische Fernmelde- und Elektrizitätsleitungen nicht zulässig.

3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

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.

Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor und Türöffnungen, standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen.

Feste Einfriedungen sind um mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrswegen abzurücken.

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

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.

Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

5. Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

C. Hinweise

1. Pflanzabstände zu / Schutz von Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen - insbesondere bei Telekommunikationsanlagen - ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.). Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.

Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3), zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2. Bauliche Empfehlungen

Für die Gestaltung der Außenfassaden sollen vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

Es wird empfohlen, großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 15 m² Ansichtsfläche mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen (1 Stück/lfm Wand) sowie schwach geneigte Dächer extensiv zu begrünen.

3. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) wird auf den Einsatz alternativer Energieformen hingewiesen.

4. Denkmalschutz, § 20 HDSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung 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).

5. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen nach Hessischem Wassergesetz innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen sind einzuhalten.

7. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist vom Bauherrn im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brand-schutzdienststelle abzustimmen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen und nachzuweisen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Bezüglich der Feuerwehruzufahrten und der Aufstell- und Bewegungsflächen wird auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - verwiesen.

8. Bodenschutz, Baugrund, Grundwasser

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

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Abteilung Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

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

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

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

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

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

9. Verkehrliche Erschließung und Immissionsschutz

Sollten im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des erweiterten Sondergebietes „Gastronomie / Fremdenverkehr“, insbesondere Einrichtung / Änderung der Zufahrt, die der Erschließung des Sondergebietes dient, Änderungen im Zug der klassifizierten Straße (L 3099), notwendig werden, sind die Kosten dieser Änderungen vom Anlieger zu tragen (Begründung: §§ 19, 20 und 21 HStrG).

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

10. Technische Ausführung von Abwasserentsorgungsanlagen

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen an die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig. Kanalhausanschlüsse an den Hauptkanal bzw. den Gruppensammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden und sind vom Bauamt der Gemeinde abzunehmen.

Pro Grundstück ist nur ein Anschlussstutzen zulässig. Kanalhausanschlüsse, die direkt an den Gruppensammler angeschlossen werden, sind im offenen Rohrgraben durchzuführen und vom Abwasserverband abnehmen zu lassen. Auf eine rechtzeitige Anzeige von Baumaßnahmen wird hingewiesen.

Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet sowie in den Entwässerungsgesuchen der künftigen Bauherren ist das Verbot der Wasserableitung auf Flächen der Landesstraße zu berücksichtigen.

11. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

12. Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen),
- Pflanzung des „Schmetterlingsstrauches“ (*Buddleja davidii*) im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna,
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen / Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- bei Holzverschalung / Verbretterung von Fassadenteilen sollte insbesondere im Bereich der Giebelspitzen die Ausführung „fledermausgerecht“ erfolgen (unbehandeltes Material, Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkter Kammerungseffekt der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterverschalung),
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen,
- bei den Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

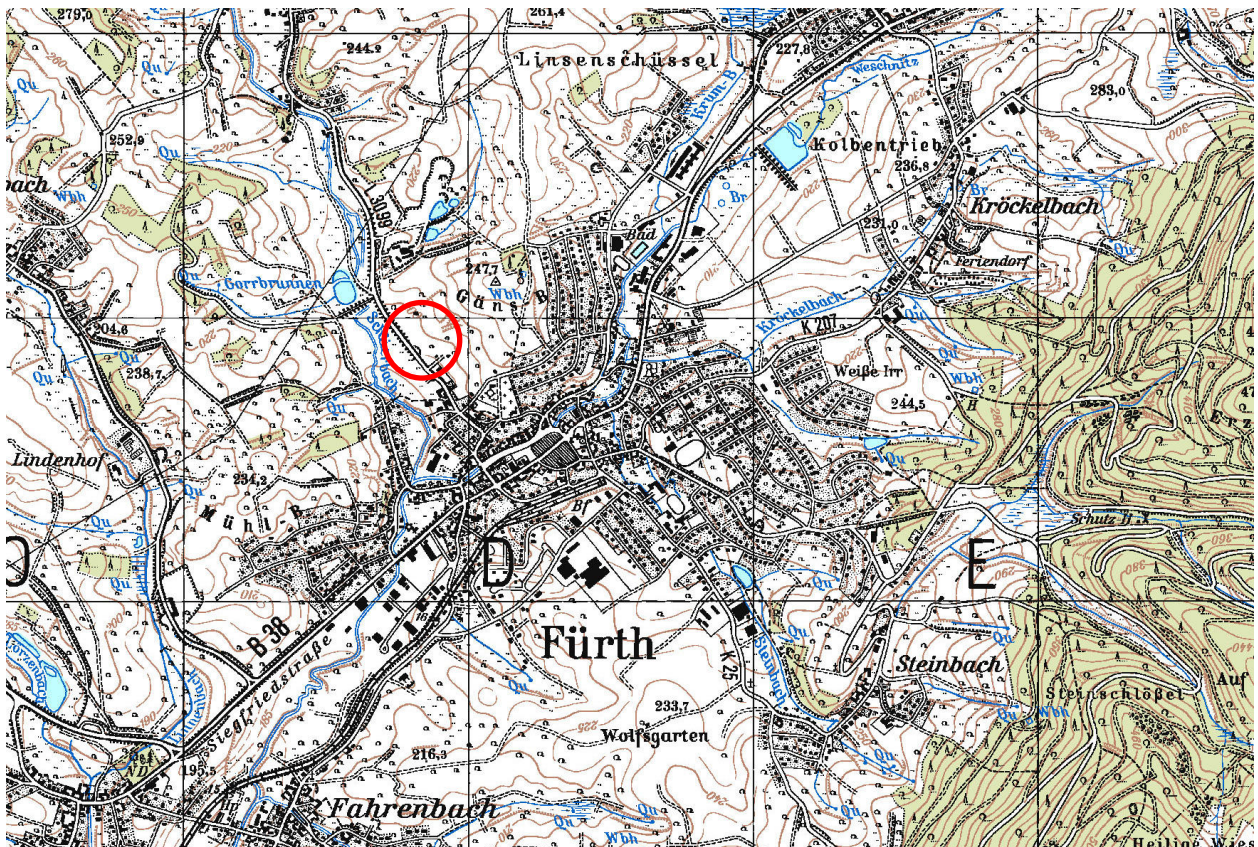
13. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke

Aus § 26 Hessisches Nachbarrecht und §§ 42 bis 43 Hessisches Wassergesetz ergibt sich das Verbot, Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke zu entwässern und diese hierdurch zu beeinträchtigen. Dies gilt in besonderem Maße auch für öffentliche Straßenverkehrsflächen. Das auf den privaten Grundstücken (auch auf den Zufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist daher auf dem eigenen Grundstück zu verwerten bzw. nach Möglichkeit zu versickern.



Gemeinde Fürth

1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth



Begründung

September 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen	9
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	10
I.1.7	Altlasten	11
I.1.8	Immissionsschutz	11
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
I.2.2	Festsetzungen zur Erschließung des Plangebietes	14
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	15
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	15
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Landschaft	16
III.	Planverfahren und Abwägung	17

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ war ursprünglich beabsichtigt, im rückwärtigen Bereich der Sonderbaufläche für Gastronomie und Fremdenverkehr an der Ellenbacher Straße die Anlage um einen weiteren Baukörper zu erweitern und darüber hinaus eine Einrichtung für betreutes Wohnen in Form von zwei Gebäudekomplexen zu errichten.

Das Plangebiet ist Bestandteil des seit 21.10.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes FÜ 48 „An der Ellenbacher Straße“, der für den Bereich der vorgesehenen Einrichtung für betreutes Wohnen eine Ausgleichsfläche festsetzt. Über eine angrenzende Fläche, die bislang als Mischgebiet festgesetzt ist, war die Erschließung der Einrichtung geplant.

Die Gemeinde beabsichtigte, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“ eine Neugestaltung im südöstlichen Siedlungsbereich entlang der Ellenbacher Straße zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Ziel des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ war hier ursprünglich die Schaffung einer gleichgewichtigen Nutzung von Wohnen und durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Gemeinde Fürth hatte Mitte 2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ zur Vorbereitung eines Projektes für betreutes Wohnen als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wurde bislang jedoch noch nicht bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat somit noch keine Rechtskraft erlangt.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt soll im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes eine kleinteiligere Bebauungsstruktur für Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die Flächen für betreutes Wohnen und auch das Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ modifiziert und hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden.

Der aktuellen Planung der Gemeinde liegt ein neues Grundstücksteilungskonzept zugrunde, an das die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Die Flächen des betreuten Wohnens sollen im Rahmen einer Bodenneuordnung in das Eigentum der Gemeinde kommen und für entsprechende Zwecke bevorratet werden.

Für den gastronomischen Betrieb im Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ wurden bereits Stellplätze geschaffen, die nach bisherigem Bebauungsplan im Bereich einer Ausgleichsfläche liegen. Hier soll die Planung entsprechend angepasst werden. Als Art der baulichen Nutzung soll hier dem Fremdenverkehr im Allgemeinen und auch der Gastronomie als eigenständige Nutzung stärker Rechnung getragen werden. Beherbergungsgewerbe soll in den Erweiterungsflächen des Sondergebietes „Gastronomie / Fremdenverkehr“ vor allem in Form von Fremdenzimmern realisiert werden.

Aus den genannten Gründen wurde der bereits getroffene Satzungsbeschluss aufgehoben und das Verfahren mit einer erneuten öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung fortgesetzt.

1.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 665/9, Nr. 667, Nr. 671, Nr. 672, Nr. 673, Nr. 674, Nr. 675, Nr. 676, Nr. 703 (teilweise), Nr. 723 und Nr. 725. Dieser Bereich hat einschließlich der internen Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 1,88 ha.



Abbildung 1: Teilgeltungsbereich 1 der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth

Zusätzlich notwendige, externe Ausgleichsflächen befinden sich im Gewinn Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21. Dieser Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

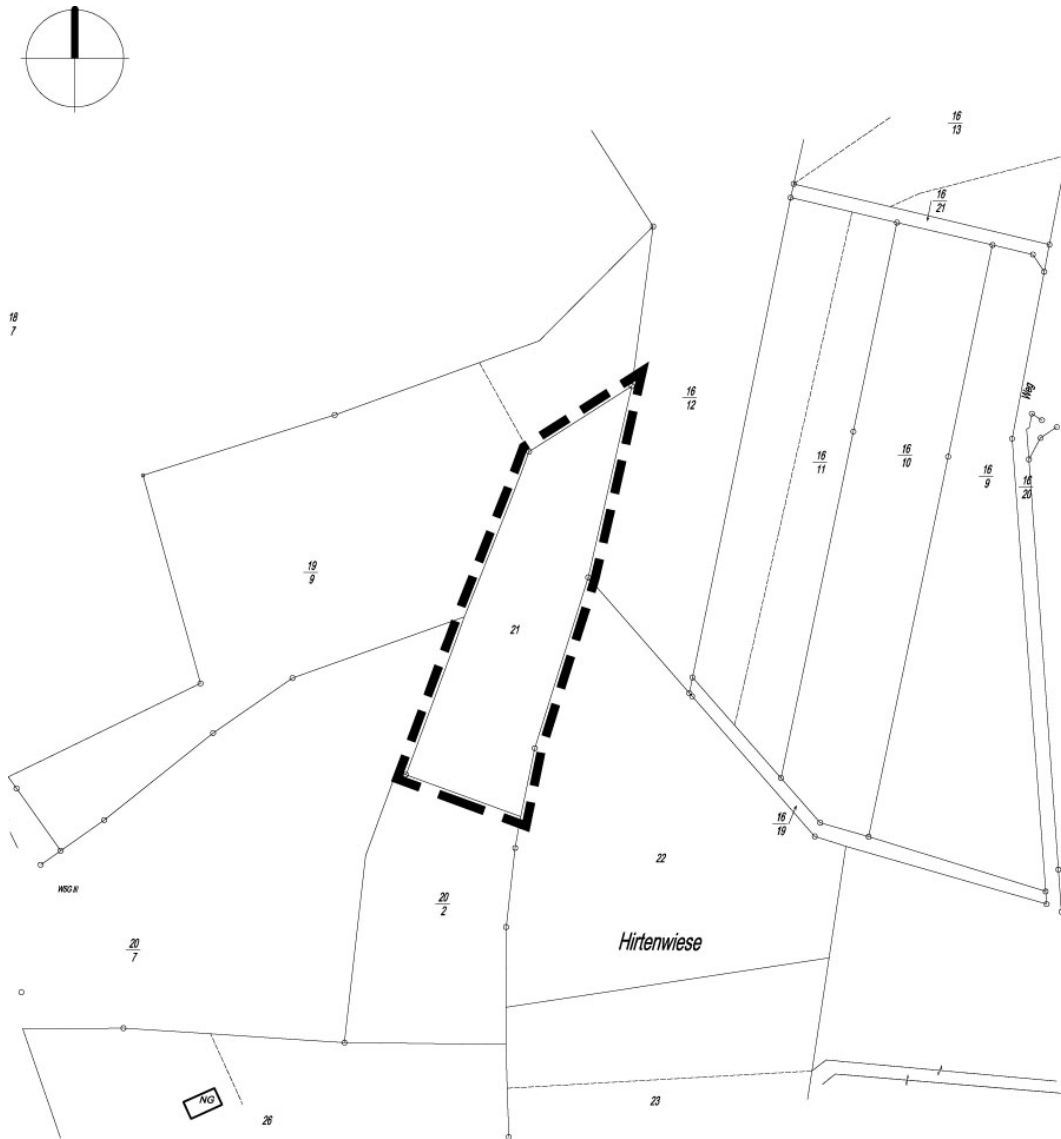


Abbildung 2: Teilgeltungsbereich 2 der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen (RPS) 2000 sind die von der Planung betroffenen Flächen als Zuwachs für den Siedlungsbereich dargestellt. Die Planung ist an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

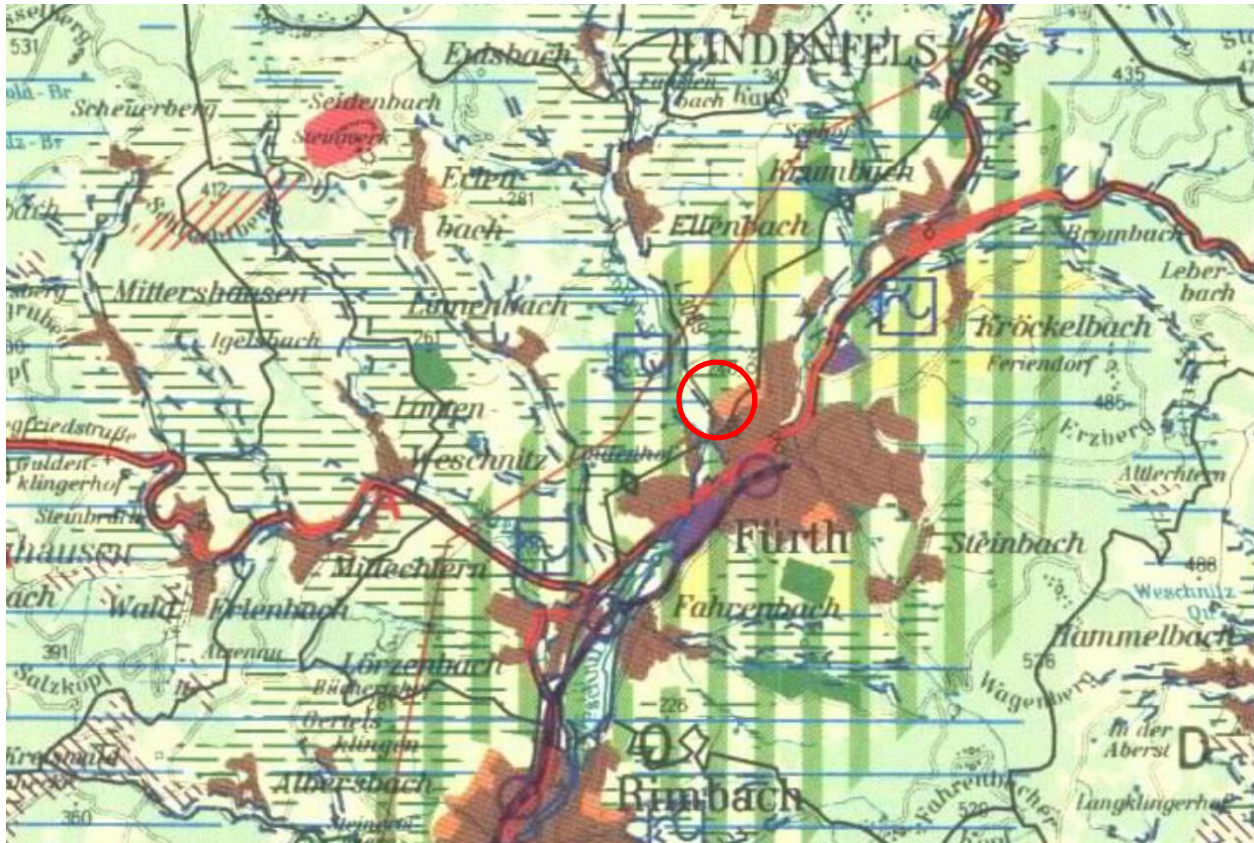


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

Ein Teil des Plangebietes befand sich früher im Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“. In der Zwischenzeit wurden die Flächen aber im Rahmen des Novellierungsverfahrens des Hessischen Naturschutzgesetzes aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth stellt den überplanten Bereich entlang der Ellenbacher Straße als Sonderbaufläche und gemischte Baufläche dar. Der nordöstliche Teil des vorgesehenen Plangebietes ist weitgehend als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der „Freihaltetrasse“ für einen Planungskorridor zur möglichen Ortsumgehung der Gemeinde Fürth im Zuge der B 38 / B 460. Wesentliche Konflikte zwischen der erweiterten Sonderbaufläche und einer möglichen späteren Ortsumgehung, die das Straßenbauprojekt ggf. gefährden oder deutlich erschweren könnten, werden nicht erwartet.

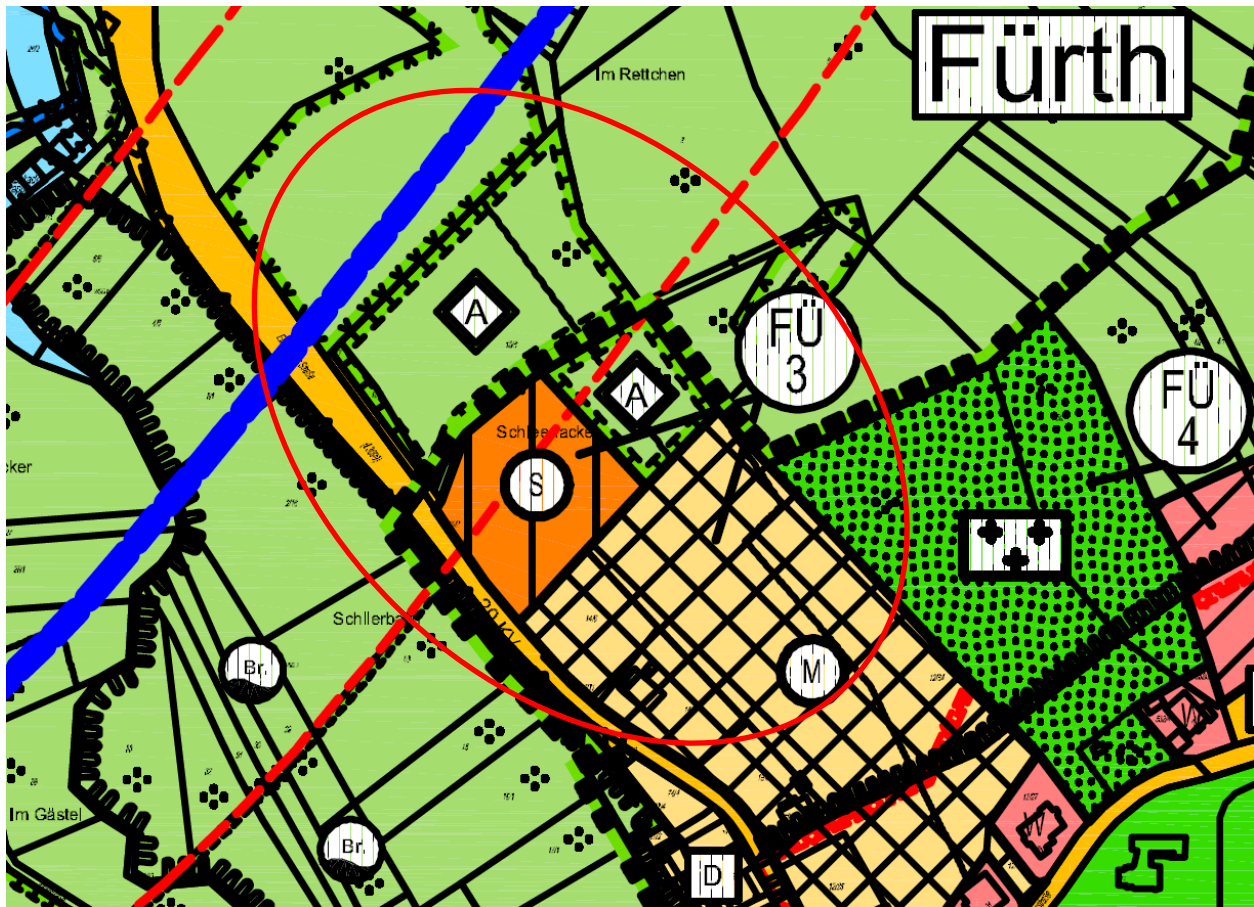


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich (roter Kreis) der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan im Westen eine Sonderbaufläche, im Südosten eine Gemischte Baufläche und im Norden eine Ausgleichsfläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird in separatem Verfahren geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan FÜ 48 „An der Ellenbacher Straße“ gliedert das Plangebiet entsprechend den vorgesehenen Nutzungen in ein größeres, südlich gelegenes und an den Ortskern anschließendes Mischgebiet (Teilbereich A), ein kleineres Sondergebiet für Gastronomie und Fremdenbeherbergung (Teilbereich B) sowie zwei Ausgleichsflächen am Nordrand im Übergang zur freien Landschaft.

Die Teilbereiche (A und B) unterscheiden sich neben der zulässigen Art der baulichen Nutzung auch hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ). Der Teilbereich A ist nochmals in 5 Abschnitte unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung unterteilt.

Folgende Festsetzungen werden in den Teilbereichen bislang (FÜ 48) getroffen:

Teilbereich A - Mischgebiet (MI):

Von den nach § 6 BauNVO in einem MI zulässigen Nutzungen sind unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Ausschluss dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und reagiert auf das bestehende Wasserschutzgebiet.

Es wird eine offene Bauweise - abschnittsweise zusätzlich eingeschränkt - bei I bis II Vollgeschossen festgesetzt. GRZ: 0,5; GFZ: 0,5 bzw. 1,0. Dachneigungen der Hauptdachflächen zwischen 12° und 45° a.T. (alte Teilung) sind möglich. Zudem werden - angepasst an die Geländemorphologie - maximal zulässige First- und Traufwandhöhen festgesetzt.

Mit der Mischgebietsausweisung wird dem bestehenden Nutzungsgefüge Rechnung getragen, da für ein MI die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit kennzeichnend sind.

Teilbereich B - Sondergebiet für Gastronomie und Fremdenbeherbergung

Für das Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 sowie durch Angaben zur maximalen Firsthöhe (12 m) und Traufwandhöhe (7,5 m) bezogen auf die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche vor Gebäudemitte. Mit dem Bezug zur anbaufähigen Verkehrsfläche ist eine hangseitig niedriger in Erscheinung tretende Bebauung gewährleistet. Eine Zahl der Vollgeschosse ist hier nicht vorgegeben. Die „abweichende“ Bauweise wird insofern eingeschränkt, dass Gebäudelängen bis zu 35 m zulässig sind. Darüber hinaus ist eine Dachneigung der Hauptdachflächen bis zu 45° möglich.

In beiden Teilbereichen werden die überbaubare Flächen durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Als zulässige Dachform werden Sattel- oder Walmdächer und für Garagen auch Flachdächer festgesetzt. Im Teilbereich A sind zusätzlich Pultdächer, im Teilbereich B zusätzlich Zeltdächer zugelassen. Die Firstrichtungen werden ebenfalls vorgegeben, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten.

Die Größe der Dachgauben wird durch Festsetzungen begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer nicht zulässigen Mehrgeschossigkeit entsteht. Festsetzungen über Dachmaterialien und die Außenfassadengestaltung ergänzen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Zur inneren Erschließung des Mischgebietes wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Schleenackerstraße) festgesetzt, die im Nordwesten in die Ellenbacher Straße und im Süden in die Kolpingstraße mündet. Darüber hinaus ermöglichen zwei Wirtschaftswege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung den Zugang zu den nordöstlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Einer zweigt von der Schleenackerstraße, der zweite nördlich des Sondergebietes direkt von der Ellenbacher Straße ab.

Entlang der Ellenbacher Straße wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form eines straßenbegleitenden Gehweges als Wegeverbindung vom Ortskern zu den Freibereichen als Naherholungsflächen ausgewiesen. Zusätzlich ist im Nordwesten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt, um Störungen im Verkehrsablauf der L 3099 zu verhindern.

Zur Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe wurden im Norden des Geltungsbereiches zwei naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die vorliegende Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ ersetzt bei Erlangung der Rechtskraft den seit 21.10.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan FÜ 48 „An der Ellenbacher Straße“ im entsprechenden Teilbereich.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth. Der Übergang in die offene Landschaft ist hier geprägt durch ein sanftes Relief und die den Schlierbach begleitende Bachaue mit Erlengaleriewald sowie die nahe Kuppe des Gänsberges. An den Hängen des Gänsberges besteht bereits die randliche Wohnbebauung der Kerngemeinde Fürth.

Die Landschaft wird als Grünland mit eingestreuten Gehölzen (Feldgehölze, Obstbäume, vereinzelt auch Streuobst) genutzt. Äcker sind hier kaum vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang weitgehend unbebaut. Auch im südlich davon festgesetzten Mischgebiet sind bislang nur zwei neue Gebäude realisiert. Weitere Gebäude sollen kurzfristig errichtet werden.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan im Sondergebiet vorgesehene Gastronomiebetrieb ist inzwischen als „Landgasthaus Schleenhof“ errichtet worden. Ansonsten erstrecken sich entlang der L 3099 Garten- und Lagerflächen mit einem verfallenen Gebäude südlich der Schleenackerstraße.

Die übrige Fläche des Plangebietes besteht aus intensiv genutztem, beweidetem Grünland mit vereinzeltem Laub- / Obstbaumbestand.

Von der Ellenbacher Straße (ca. 195 m über NN) bis zum nordöstlichen Plangebietsrand (bis zu 210 m über NN) besteht auf einer Strecke von ca. 115 m eine Höhendifferenz von etwa 15 m. Das entspricht einem Anstieg von 13 %.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet wird durch die Landesstraße L 3099 (Ellenbacher Straße) als Verbindungsstraße zwischen der B 38 / B 460 und dem Ortsteil Ellenbach sowie über die südlich des Geltungsbereiches liegende Schleenackerstraße erschlossen.

In der Ellenbacher Straße und der Schleenackerstraße verlaufen Trinkwasserleitungen. Weitere Wasserleitungen, bei denen es sich um die Transportleitungen zwischen den Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth und dem „Hochbehälter Gänsberg“ bzw. zwischen dem Hochbehälter und dem Wasserleitungsnetz handelte und die bis vor einigen Jahren am Nordrand der Flurstücke Nr. 672 bis 674 verliefen bevor sie in östliche Richtung leicht schräg über die im Plangebiet liegenden Flurstücke Nr. 675 und 676 abknickten, wurden zwischenzeitlich in die öffentlichen Straßenflächen verlegt und stehen daher einer flexiblen Grundstücksaufteilung nicht im Wege.

Das Plangebiet wird über den „Hochbehälter Gänsberg“ mit Trinkwasser versorgt.

In der Schleenackerstraße liegen separate Regen- und Schmutzwasserkanäle, die im Nordosten im Wirtschaftsweg fortgeführt werden. Der Schmutzwasserkanal mündet in den Mischwasserkanal der Ellenbacher Straße, der wiederum an die Kläranlage des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ in Mörlenbach angebunden ist. Der Regenwasserkanal mündet jenseits der Ellenbacher Straße in ein offenes Gerinne mit Anbindung an den ca. 150 m entfernten Schlierbach.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist geplant. Netzbetreiber der Sparten Gas und Strom ist die HEAG Südthessische Energie AG (HSE).

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um die Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Weiterhin wird eine Ergänzung der Erschließungsanlagen im Bereich der neu festgesetzten Erschließungsstraße erforderlich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und Leitungen gesichert. Die zusätzliche Bebauung ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Unter Berücksichtigung des bisherigen Baurechtes wird der Trinkwasserverbrauch durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht zunehmen.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt.

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird in den textlichen Festsetzungen wie bisher folgendes bestimmt:

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen nach Hessischem Wassergesetz innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise (Gebäudebestand) an die vorhandenen Abwasseranlagen (Trennkanalisation) angeschlossen. Die Neubauten sind entsprechend anzuschließen.

Dennoch ist für das Plangebiet eine Niederschlagswassernutzung als Brauchwasser festgesetzt. Es wird darüber hinaus auf die Bestimmungen des HWG in Bezug auf die Pflicht zur Verwendung und Verwertung des Niederschlagswassers verwiesen. Die Entwässerung der Verkehrsflächen geschieht über das vorhandene Trennsystem.

In der aktuellen Schmutzfrachtberechnung des Abwasserverbandes ist das Baugebiet bereits berücksichtigt.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft in größerer Entfernung der Schlierbach. Ufer- oder Überschwemmungsbereiche des Gewässers werden von der Planung nicht tangiert.

I.1.7 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind der Gemeinde ebenfalls nicht bekannt. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Abteilung Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt für den Plangeltungsbereich (auch Ausgleichsfläche) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung wird kein Untersuchungsbedarf gesehen.

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

I.1.8 Immissionsschutz

Auswirkungen auf bzw. von gewerblichen Anlagen oder Flächen durch die vorliegende Planung werden nicht gesehen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine gewerblichen Anlagen. Gewerbe ist im Bereich der südlich angrenzenden Mischgebietsflächen zulässig, dort aber mit den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten, so dass keine Immissionskonflikte für das vorliegende Plangebiet zu erwarten sind.

Die Verkehrsbelastung der in der Nähe des Plangebietes befindlichen L 3099 ist nicht unerheblich. Für die bestehende Gastronomienutzung stellt die Straße kein Konfliktpotential dar, sondern sichert die Erreichbarkeit und die Frequenz potentieller auswärtiger Gäste vor allem an den Wochenenden.

Im Bereich der Wohnbauflächen können ggf. passive Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster sinnvoll sein. Nachweise sind im Zuge der Objektplanung auf Grundlage der konkreten Gebäudegrundrisse zu führen.

Die beiden Sondergebietsflächen liegen je zu deutlich weniger als der Hälfte innerhalb des „Planungskorridors“ für eine mögliche Ortsumgehung der Gemeinde Fürth im Zuge der B 38 / B 460 und damit am äußersten Rand dieser „Freihaltetrasse“. Die Auswirkungen einer künftigen Bundesstraße auf das Plangebiet dürften daher eher gering bzw. durch einfache Schutzmaßnahmen kompensierbar sein.

Ein Immissionskonflikt zwischen Wohnnutzung und Gastronomie-Nutzung durch die Außenbewirtschaftung ist grundsätzlich möglich. Das Gelände des Gastronomiebetriebes ist jedoch ausreichend groß und genehmigte Außenbewirtschaftungsflächen sind auch auf der Straßenseite des Gebäudes vorhanden, die durch das Gebäude zur Wohnnutzung abgeschirmt werden. Der Immissionskonflikt ist auf den Grundstücken durch Organisation der Flächen zu lösen. Im Übrigen gilt auch hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange Lufthygiene (Staub / Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima sind vernachlässigbar. Auch Auswirkungen durch mögliche Geruchsbelästigungen aus dem Bereich umliegender landwirtschaftlicher Flächen durch die gelegentliche Aufbringung von Gülle und Mist wird als nicht wesentlich erachtet.

Ein Erfordernis für weitere fachtechnische Untersuchungen wird nicht gesehen.

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

In die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ werden grundsätzlich die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes übernommen, soweit sie sich in ihrem Festsetzungsgehalt nicht widersprechen. Sie werden entsprechend ergänzt oder angepasst.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ weist drei unterschiedliche Baugebiete aus: Zum einen ein Sondergebiet für Gastronomie / Fremdenverkehr an der Ellenbacher Straße, dahinter liegend ein zweites Sondergebiet für eine Einrichtung für Betreutes Wohnen auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“ vorgesehenen Ausgleichsfläche und schließlich ein Allgemeines Wohngebiet in einer Teilfläche des bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen, südlich angrenzenden Mischgebietes.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Sondergebiet Gastronomie / Fremdenverkehr und das Mischgebiet werden teilweise übernommen und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst.

Die durch vorliegende Planung geänderten Festsetzungen werden nachfolgend im Einzelnen aufgeführt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Arten der baulichen Nutzung werden zwei „Sonstige Sondergebiete“ (SO) mit den Zweckbestimmungen „Gastronomie / Fremdenverkehr“ bzw. „Betreutes Wohnen“ nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ sichert den Bestand des bereits vorhandenen Gastronomiebetriebes und ermöglicht dessen Erweiterung in Form eines Hotelgebäudes. Weiterhin sind Ferienwohnungen in kleinteiliger Einzelhausbebauung vorgesehen.

Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ ist eine Einrichtung für Betreutes Wohnen älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität vorgesehen. Eine verbindliche Definition für das Betreute Wohnen gibt es derzeit nicht, es wird allgemein wie folgt beschrieben: „Wohnform, in der Menschen, unter anderem alte Menschen, psychisch Kranke, Behinderte oder Jugendliche, von Sozialarbeitern bzw. Psychologen, Erziehern, Therapeuten oder Pflegekräften dahingehend betreut werden, dass bei gleichzeitiger Unterstützung zur Bewältigung der individuellen Probleme die größtmögliche Autonomie gewährleistet wird. Betreutes Wohnen versteht sich als Alternative zur Heimversorgung.“

Gemäß § 11 BauNVO sind „...solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.“ Die Festsetzung Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO kann auf den besonderen Charakter der Nutzung „Betreutes Wohnen“ zugeschnitten werden. So werden detailliert barrierefreie Wohnungen, Betreuungseinrichtungen, z.B. Sozialstation, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Pflegepersonal und andere betriebszugeordnete Wohnungen zugelassen.

Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet werden auf Grundlage § 4 BauNVO getroffen. Aufgrund der Nähe zum Mischgebiet können im Grundsatz alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht werden. Wegen des Wasserschutzgebietes und der mit den entsprechenden Nutzungen einhergehenden Emissionen werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Es wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt und die maximale Baukörperlänge auf 35 m begrenzt, um am Ortsrand der Kerngemeinde eine kleinteilige Bebauung zu gewährleisten. Dem gleichen Zweck dient auch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei je Wohngebäude.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als der Anteil des Baugrundstückes, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, sowie die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Für das Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht den Werten des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Für das Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ wird mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 der durch die BauNVO vorgegebene Rahmen für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Hierdurch soll eine hohe Wohnqualität durch vergleichsweise geringe bauliche Dichte gewährleistet werden. Innerhalb des Sondergebietes wären nach § 17 BauNVO grundsätzlich auch höhere Maße für GRZ und GFZ zulässig.

Für beide Sondergebiete wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei begrenzt.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes werden unterschiedliche Höhenfestsetzungen für einzelne Teilbereiche getroffen.

In der Planzeichnung orientieren sich die Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen an den in die Zeichnung aufgenommenen Höhenlinien.

Die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen wird im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Bestimmung der zulässigen maximalen Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH) festgelegt.

Die Traufwandhöhe ist das Maß (Höhendifferenz) zwischen dem Bezugspunkt (hier zum einen NN und zum anderen die Oberkante der Fahrbahn der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut des geplanten Gebäudes.

Für die an der Ellenbacher Straße gelegene Teilfläche des Sondergebietes „Gastronomie / Fremdenverkehr“ werden die Werte des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Für die sich anschließenden Abschnitte werden absolute Werte, gemessen in Metern über Normalnull (m über NN) festgesetzt.

Für das Wohngebiet werden die Höhenbegrenzungen des bisherigen Mischgebietes als Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Es wird eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8, eine Traufwandhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,00 m über Bezugspunkt (Oberkante Fahrbahn) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Mit den Festsetzungen für GRZ und GFZ bleibt der Bebauungsplan unter den bislang festgesetzten Werten und gleicht somit einen Teil der zusätzlichen Eingriffe im Bereich des Parkplatzes der Gastronomienutzung bereits im Plangebiet aus.

Die mögliche flächige Ausdehnung der Baukörper ist zusätzlich begrenzt und lokalisiert durch in der Planzeichnung mit einer Baugrenze markierte überbaubare Flächen, sogenannte „Baufenster“, wobei gemäß textlicher Festsetzung eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Zugunsten einer späteren möglichst flexiblen Grundstückseinteilung werden zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die gewünschte kleinteilige Bebauung ist durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und maximalen Baukörperlängen gewährleistet.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ im Allgemeinen Wohngebiet durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % (bis zu einem Gesamtwert von 0,6) überschritten werden darf. Hierdurch soll die maximal zulässige Flächenversiegelung im Sinne der Umweltbelange eindeutig begrenzt werden. Für die Sondergebiete wird wie bisher bestimmt, dass entsprechende Anlagen nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

1.2.2 Festsetzungen zur Erschließung des Plangebietes

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Ellenbacher Straße (L 3099). Das Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ ist über diese Straße direkt angebunden, das Wohngebiet zukünftig über die Schleenackerstraße, die entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche bereits baulich realisiert wurde.

Zur Gewährleistung einer Zufahrtsmöglichkeit zum Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ und auch Erschließung der kleineren Wohnbaugrundstücke und des Sondergebietes für die Erweiterung des Hotels durch Ferienwohnungen wird am Südwestrand des Mischgebietes eine 7 m breite weitere Erschließungsstraße festgesetzt, die von der Schleenackerstraße abzweigt.

Entlang der Ellenbacher Straße wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in Form eines straßenbegleitenden Gehweges festgesetzt bzw. es werden die Festsetzungen eines Wirtschaftsweges mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Der vorgesehene Wirtschaftsweg am Nordrand des Plangebietes wird im Zuge der 1. Änderung an den Nordwestrand des Flurstückes Nr. 723 verlegt und schließt dort an den an der Ellenbacher Straße bereits realisierten Wirtschaftsweg an. Er ist in der Örtlichkeit auf der bislang festgesetzten Parzelle nicht existent, wird aber zur Erschließung angrenzender Grundstücke nordöstlich des Plangebietes erforderlich.

Laut Aussage der HEAG Südthessische Energie AG (HSE) ist die Stromversorgung des Plangebietes durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant. Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen im Bereich des südlich angrenzenden Mischgebietes kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Die Gasversorgung ist unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich.

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

Im Verfahren nach § 13 a BauGB waren Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Eingriffe bislang nicht erforderlich. Dennoch hatte die erste Entwurfsplanung des vorliegenden Änderungsverfahrens bereits einen Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe vorgesehen.

Durch den mit der zweiten geänderten Entwurfsplanung vollzogenen Wechsel in das Regelverfahren nach BauGB wird nunmehr auch formal der Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe erforderlich. Im Übrigen sind die Umweltbelange unabhängig von der Verfahrenswahl angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan textlich festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden übernommen. Auf die ergänzenden Ausführungen im separaten Umweltbericht wird verwiesen.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Mit Ausnahme auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf den festgesetzte Pflanzflächen (Hecken, Bäume) sollen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein, um eine größere Flexibilität der Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan werden Sattel-, Walm- oder Pultdächer vorgeschrieben. Im Sondergebiet „Gastronomie / Fremdenverkehr“ sind anstatt der Pultdächer Zeltdächer zulässig.

Die Dachneigung wird - ebenfalls dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend - im Allgemeinen Wohngebiet auf 12° bis 45° a.T. begrenzt, in den Sondergebieten sind die Hauptdachflächen bis maximal 45° a.T. auszubilden. Weiterhin werden Firstrichtungen festgesetzt, um eine hangparallele Stellung der Gebäudedächer zu gewährleisten. Hierdurch werden die talseitigen Fassadenhöhen im Sinne des Landschaftsbildes minimiert.

Dachgauben und Dachaufsätze sind gemäß HBO zur sinnvollen Nutzung des Dachgeschosses zulässig. Zahl und Größe der Gauben werden durch entsprechende Festsetzungen begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer Mehrgeschossigkeit entsteht. Dachaufbauten sind ebenfalls zulässig.

Festsetzungen zu Dachmaterialien, die Außenfassadengestaltung und Einfriedungen ergänzen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung wird erforderlich. Gewünschte oder erforderliche Eigentumsveränderungen können auf Basis notarieller Verträge bzw. einer Teilungsvermessung oder im Rahmen einer Umlegung oder vereinfachten Umlegung erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der daraus weiterhin gültigen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB war bislang kein Umweltbericht erforderlich. Durch die Umstellung auf das Regelverfahren sind die formalen Anforderungen an den Umweltbericht zu erfüllen. Auf den Umweltbericht als selbständigen Teil der Begründung wird verwiesen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Es wird aufgrund der auch bisher zulässigen Nutzung des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen bzw. ergänzt.

Zur Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt, die in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, in etwa 1000 m Entfernung zum Eingriffsort liegt. Die Fläche und die vorgesehenen Maßnahmen werden im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ erläutert. Die Maßnahmen auf der im Geltungsbereich der 1. Änderung verbleibenden Ausgleichsfläche werden ebenfalls im Umweltbericht beschrieben.

Eingriffe durch die Planung ergeben sich insbesondere durch die Bebauung bzw. Befestigung bislang begrünter Bodenflächen und die damit verbundene Inanspruchnahme einer Ausgleichsfläche. Diese Eingriffe werden durch die gemäß Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen. Ein darüber hinaus verbleibendes Defizit wird durch Maßnahmen im Rahmen einer Eigenverpflichtung der Gemeinde Fürth auf gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen.

Zur Einsparung von Trinkwasser und Entlastung der örtlichen Kanalisation werden textliche Festsetzungen zur Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Standorte zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen, soweit die Baufensterfestsetzungen dem nicht entgegen stehen. Es handelt sich dabei um Laubbaumpflanzungen entlang der Ellenbacher Straße, um Strauchpflanzungen am Rand des Mischgebietes im Übergang zur freien Landschaft und um die Erhaltung eines Laubbaumes (Schwarzerle) innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Maßnahmen werden im Einzelnen im Umweltbericht erläutert. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen ist. Auch am nordöstlichen Rand des Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ wird als Abgrenzung zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche eine Strauchpflanzung festgesetzt. Um die Pflanzung standortgerechter Arten sicherzustellen, wird in den textlichen Festsetzungen eine Auswahlliste zu verwendender Gehölze vorgegeben.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der zum rechtskräftigen Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung ist auch nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im bereits beplanten Innenbereich der Gemarkung Fürth befindet und mithin aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes FÜ 48 „An der Ellenbacher Straße“ nach § 30 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der Einbeziehung der Parkplatzfläche, die eindeutig dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen ist, wird die Umstellung auf das Regelverfahren erforderlich. Der geänderte Entwurf ist erneut öffentlich auszulegen.

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte bereits gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 17.12.2007: Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ in der Gemeinde Fürth (Aufstellungsbeschluss).
- 17.03.2008: Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB.
- 31.03.2008: Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlüsse.
- 31.03.2008: Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange (TöB). Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung, textlichen Festsetzungen und Kompensationskonzept zur Stellungnahme aufgefordert.
- 08.04.2008 bis einschließlich 08.05.2008: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bürger hatten damit innerhalb dieser Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 08.05.2008: Abgabefrist zur o.g. Beteiligung der Behörden.
- 17.06.2008: Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der erforderlichen Planänderungen erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 07.06.2010 bis einschließlich 09.07.2010. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.05.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 09.07.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwände. Aufgrund dieser Entscheidungen wurden verschiedene Konkretisierungen und geringfügige Änderungen des Planes sowie Ergänzungen der Begründung vorgenommen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde überarbeitet und das daraus resultierende Defizit durch Maßnahmen im Rahmen einer Eigenverpflichtung der Gemeinde Fürth auf gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie Umweltbericht, konnte im Übrigen unverändert in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 07.09.2010 als Satzung beschlossen werden.

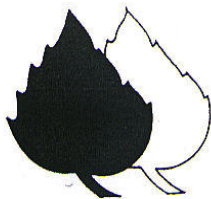
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.



1. Änderung Bebauungsplan 'An der Ellenbacher Straße'

Gemeinde Fürth – Kerngemeinde

Umweltbericht



Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Steinbühl 11
64668 Rimbach
Tel: 06253/7379 - mail: bfurimbach@aol.com

September 2010



Abbildungen des Deckblattes:

Hintergrund: Ausschnitt aus der Topographischen Karte TK 25;

Eingesetztes Bild: Blick von Norden auf den bestehenden Gastronomiebetrieb

Bearbeitung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Projektleitung

Dr. Jürgen Winkler





Inhaltsverzeichnis

Teil II: Umweltbericht	5
II.1 Einleitung	5
II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen	5
II.1.3 Untersuchungsmethodik	6
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer	7
Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	
II.2.1 Vorbemerkung	7
II.2.2 Lage und Naturräumliche Gegebenheiten	7
II.2.3 Schutzgut Boden	8
II.2.4 Schutzgut Klima	9
II.2.5 Schutzgut Wasser	9
II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope	10
II.2.7 Schutzgut Landschaft	13
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
II.2.9 Schutzgut Mensch	13
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	13
II.3 Schutzgutbezogene Beschreibung der Auswirkungen des	14
Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	
II.3.1 Schutzgut Boden	14
II.3.2 Schutzgut Klima	14
II.3.3 Schutzgut Wasser	15
II.3.4 Schutzgut Arten und Biotope	15
II.3.5 Schutzgut Landschaft	16
II.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
II.3.7 Schutzgut Mensch	17
II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes	17
II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
II.3.10 Monitoring	21
II.3.11 Zusammenfassung	21
Anhang	22





ANHANG

Fotodokumentation	24
Textliche Festsetzungen	27
Kartenteil	36
Karte 1a: Übersichtslageplan Vorhabensbereich (Maßstab 1 : 2.500)	37
Karte 1b: Übersichtslageplan Kompensationsbereich (Maßstab 1 : 2.500)	38
Karte 2a: Bestandssituation Vorhabensbereich (Maßstab 1 : 1.000)	39
Karte 2b: Bestandssituation Kompensationsbereich (unmaßstäblich)	40
Karte 3a: Maßnahmenplan Vorhabensbereich (Maßstab 1 : 1.000)	41
Karte 3b: Maßnahmenplan Kompensationsbereich (unmaßstäblich)	42



Teil II - Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird für die 1. Änderung Bebauungsplan *‘An der Ellenbacher Straße‘* in der Kerngemeinde der Gemeinde Fürth eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da es sich im vorliegenden Planfall zum einen nur um baurechtliche Veränderungen bereits rechtskräftig festgesetzter Planungsinhalte handelt und zum anderen die Funktionalität und Verkehrssicherheit der geplanten privaten Parkplatzfläche gewährleistet sein muss, kann die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten entfallen.

II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen

- Der rechtskräftige FNP weist den überplanten Bereich als *‘Gemischte Baufläche‘*, *‘Sonderbaufläche‘* sowie *‘Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft‘* aus.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan gliedert den Geltungsbereich entsprechend dieser Vorgaben in Areale für *‘Mischgebiet‘*, *‘Sondergebiet für Gastronomie und Fremdenbeherbergung‘* und *‘Flächen für die naturschutzrechtliche Kompensation‘*
- Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden die als *‘Naturschutzgebiete (NSG)‘* gemäß § 21 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Der Planbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 24 HENatG
- Im Plangebiet sind keine Objekte oder Strukturen vorhanden die als *‘Naturdenkmäler (ND)‘* gemäß § 26 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden die als *‘Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)‘* gemäß § 27 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Das Plangebiet verfügt über keine Lebensraumtypen die gemäß § 31 HENatG als *‘geschützt‘* gelten
- Das Plangebiet umfasst oder berührt kein Gebiet das nach der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) klassifiziert ist
- Das Plangebiet umfasst oder berührt kein Gebiet das nach der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) klassifiziert ist
- Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen und rechtlich festgesetzten Retentionsräume vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine Objekte oder Ensembles vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Das Plangebiet liegt **innerhalb der WSZ III** der Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Fürth



II.1.3 Untersuchungsmethodik

- Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wurde keine aktuelle Bestandserfassung durchgeführt, sondern die planungsrechtlichen Festlegungen als Bestandssituation übernommen
- Heranziehen der Datengrundlagen aus den Erfassungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens *'An der Ellenbacher Straße'*
- Bestandserfassung im Bereich der Kompensationsfläche (2007)
- Fotodokumentation des aktuellen Zustandes im April 2010
- Verbal-argumentative Bewertung der Eingriffs- und Maßnahmenwirkung auf die betroffenen Schutzgüter
- Rechnerische Bilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand: 01. September 2005)

Anmerkung zur Bestandsdarstellung und -bewertung

Die planungsrechtlich vorgesehenen Heckenpflanzungen am nordöstlichen Gebietsrand werden auch bei der vorliegenden Betrachtung und Bilanzierung als *'Heckenpflanzungen (Biotoptyp-Nummer 02.400)'* dargestellt, da die seit Rechtskraft des Bebauungsplanes vergangene Zeit als zu gering für eine ökologisch relevante Gehölzentwicklung zu bewerten ist.





II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Vorbemerkung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine etwa 1,88 ha große Fläche in der Kerngemeinde der Gemeinde Fürth. Das Vorhabensgebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚An der Ellenbacher Straße‘ planungsrechtlich abgesichert. Eine über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinausgehende Flächeninanspruchnahme ist – mit Ausnahme für die aktuell zusätzlich notwendigen, externen Kompensationsflächen – nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die rechtskräftig festgesetzte Nutzungsstruktur als ‚Bestandssituation‘ darzustellen und als Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Für die zuvor genannten Kompensationsflächen erfolgt dagegen eine Darstellung der tatsächlichen Bestandssituation.

II.2.2 Lage und Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Fürth, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 665/9,667, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 703 tlw., 723 und 725. Vergleiche dazu auch den Kartenausschnitt des Deckblattes (TK 25) und die anliegende Übersichtskarte (Karte 1 – Maßstab 1 : 2.000). Es befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Fürth (Kerngemeinde) an der östlichen Talflanke des hier weiträumig entwickelten Talraumes des Schlierbachs. Das überplante Gebiet erstreckt sich von der hier verlaufenden L 3099 (‚Ellenbacher Straße‘) bis in die nordöstlich angrenzenden Hanglagen (vgl. dazu auch die anliegende Fotodokumentation). Im Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Für die naturschutzfachliche Kompensation sind Maßnahmen im Gewinn Hirtenwiese, Flurstück 21, Flur 4 der Gemarkung Fürth vorgesehen (vgl. dazu die anliegende Fotodokumentation)

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Vorderen Odenwald und hier zur Untereinheit *Weschnitztal* (145.3 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988).

Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald hier freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes. Der Vordere Odenwald befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 m ü. NN. Er ist ein charakteristisches Buchenwaldgebiet in dem Buchen- und Edellaubmischwälder (Fagetalia-Gesellschaften) und deren Ersatzformationen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftig-nährstoffreichen Böden leiten ihre Entstehung entweder aus den das Gebirge bildenden kristallinen Gesteinen oder aus dem besonders am Westrand aufgewehten Löß her. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit. Heute ist dieser Naturraum in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere von Grünlandgesellschaften, lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen geprägt (Ersatzformationen der Fagetalia-Gesellschaften).





II.2.3 Schutzgut Boden

Geologische Situation

Bestimmende geologische Formation im Plangebiet ist der **Löß**, der an den Rändern der Gewässeraue des Schlierbachs in zum Teil mächtigen Aufwehungen vorhanden ist.

Boden

Bodenformengesellschaften: aus dem Ausgangsmaterial haben sich im Plangebiet – in Abhängigkeit von seiner Mächtigkeit und der hydrogeologischen Verhältnisse die Bodenformengesellschaften *Kolluvisol* und *Pseudogley-Parabraunerde* gebildet. Diese Bodenformengesellschaften sind im Landschaftsraum typisch und verbreitet.

Bodenarten: da als Ausgangsgestein der Bodenbildung ausnahmslos feinklastisches Material diente, konnten sich - nur schwach skeletthaltige - Bodenarten entwickeln.

Natürliche Ertragsfähigkeit: die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Bereich des Plangebietes wird als ‚sehr hoch‘ eingestuft

Nitratrückhaltevermögen: für die Böden des Plangebietes ist diese Bodeneigenschaft als ‚sehr hoch‘ zu klassifizieren.

Erosionsgefährdung: in Anbetracht der bestehenden Grünlanddeckung und der bereits teilbereichsvollzogenen Siedlungsnutzung wird die Erosionsgefährdung im Plangebiet als ‚schwach‘ klassifiziert.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich bereits im ursprünglichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ‚An der Ellenbacher Straße‘ keine Hinweise auf einen Altstandort, eine Ablagerung, eine Altlast oder schädliche Bodenveränderungen. Ein Untersuchungsbedarf wird daher auch im vorliegenden Verfahren nicht gesehen.

Bewertung für das Schutzgut Boden

Die im Plangebiet auftretende Bodenformengesellschaft – wie auch die Bodenarten – sind im betroffenen Naturraum verbreitet und typisch. Von Kontaminationen ist aufgrund der langjährigen Grünlandnutzung und der bereits teilbereichsvollzogenen Siedlungsnutzung nicht auszugehen(vgl. dazu auch Altflächendatei ALTIS).





II.2.4 Schutzgut Klima

Das Klima der Planungsregion rechnet zum Klimaraum Südwest-Deutschland und wird hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald gestellt. Die Kennzeichen dieses Klimabezirkes sind milde Winter und warme Sommer, sowie stark schwankende Niederschlagssummen je nach Lage in Luv und Lee.

Im Bereich der Gemeinde Fürth liegen die Niederschlagssummen im Mittel zwischen 850 und 900 mm im Jahr; sie sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt; in den Monaten Februar bis April findet sich das Niederschlagsminimum, in Juni und Juli sowie im Dezember und Januar die Maxima.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt als Folge der Lage in einem thermisch begünstigten Klimabezirk zwischen 8 und 9° C. Die Vegetationsperiode beginnt sehr früh. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest. Grundsätzlich ist die auftretende durchschnittliche Windgeschwindigkeit vor allem auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.

Bewertung für das Schutzgut Klima

Da es sich nur um kleinflächige Änderungen in einem planungsrechtlich bereits abgesicherten Siedlungsareal handelt, ist keine über den anzusetzenden Status hinausgehende Beeinträchtigung der Klimafunktionen zu erwarten. Die autochthone Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet selbst ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur äußerst gering und mögliche Beeinträchtigungen daher nicht erheblich.

II.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die bereits beschriebene Geländemorphologie und die im Verhältnis zur benachbarten Gewässeraue exponierte Lage des Plangebietes bedingt, dass im Vorhabensbereich selbst keine nennenswerten und/oder nutzbaren Grundwasservorkommen ausgebildet sind. Das Gebiet ist jedoch Teil der Wasserschutzzone III der kommunaler Trinkwassergewinnungsanlagen.

Oberflächenwasser

Im Gebiet sind Fließgewässer vorhanden; im Bereich der ursprünglich geplanten Ausgleichsfläche im Nordwesten wurde straßennah ein Stillgewässer angelegt (vgl. dazu auch die anliegende Abbildung 3 der Fotodokumentation).

Bewertung für das Schutzgut Wasser

In Verbindung der geologischen mit der topographischen Situation ist von einer niedrigen Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser auszugehen. In Verbindung mit der planungsrechtlich gegebenen Nutzungsstruktur des Plangebietes kann von einer sehr geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ausgegangen werden. Der Abteilung Umwelt des RP Darmstadt sind keine Grundwasserschäden in diesem Bereich bekannt. Für Oberflächengewässer besitzt das Gebiet keine gesteigerte Bedeutung.



II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Als Bestandssituation wurde der planungsrechtlich festgelegte Zustand (Bebauungsplan ‚An der Ellenbacher Straße‘) zugrundegelegt. Die Biotoptypenklassifizierung folgt dabei der hessischen KV. Die Bestandssituation ist der anliegenden Karte 2a zu entnehmen. Die beigegefügte Fotodokumentation (Abb. 1-3) ermöglicht zudem eine bessere visuelle Umsetzung der Plandarstellung.

Das Nutzungs- bzw. Biotopbild im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die planungsrechtlich festgesetzte bauliche Nutzung bestimmt. Hierunter sind die *bestehende Bebauung* und die *Flächen für die geplante bauliche Nutzung* (Biotoptyp-Nummer 10.710) einschließlich der damit verbundenen Freiflächennutzung als *strukturarme Ziergärten* (Biotoptyp-Nummer 11.221) sowie die notwendigen Erschließungseinrichtungen zusammengefasst. Bei den Erschließungsanlagen ist zwischen *Straßen- und Wegeflächen* zu unterscheiden (Biotoptyp-Nummer 10.510, 10.530).

Neben der baulichen Nutzung dominieren noch die Flächen des ursprünglichen Ausgleichskonzeptes. Entsprechend den ursprünglichen Festsetzungen wurde im Westen ein Areal des *extensiv genutzten Streuobstbestandes* (Biotoptyp-Nummer 03.130) sowie *extensiv genutztes, frisches Grünland* (Biotoptyp-Nummer 06.310) planerisch als ‚Bestand‘ gewählt. In einem Teilbereich dieser Strukturen ist die Neuanlage des Parkplatzes geplant. Für die weiteren Bereiche der ehemaligen Ausgleichskonzeption wurde als Bestand *intensiv genutztes Grünland* (Biotoptyp-Nummer 06.910) dargestellt. Hierdurch wird zum einen dem Umstand Rechnung getragen, dass die festgesetzte Extensivierung dieser Flächen noch nicht erfolgt ist, zum anderen wird berücksichtigt, dass sich die damalige, großflächige Grünlandeinsaat zwischenzeitlich zu einem typischen Wirtschaftsgrünland entwickeln und stabilisieren konnte. Aktuell sind keine strukturellen Differenzen zu den Anschlussflächen erkennbar (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 2 der Fotodokumentation).

Als Vertreter der Gehölzbiotope finden sich junge und mittelalte *Laubbäume* (Biotoptyp-Nummer 04.110), eine *Laubbaumgruppe* im Norden (Biotoptyp-Nummer 04.210) und eine *Heckenpflanzung* entlang der nordöstlichen Peripherie (Biotoptyp-Nummer 02.400).

Fauna und Flora

Die für das Gebiet zu betrachtenden Biotoptypen – planungsrechtliche Zustände, jedoch hier auch die aktuelle, reale Bestandssituation (Intensiv-Grünland der Ausgleichsflächen) - sind alle durch eine stark ausgeprägte Artenarmut gekennzeichnet. Aufgrund des geplanten kleinräumigen Eingriffs (Schaffung einer Parkplatzfläche - wurde auf die systematische Erfassung der lokalen Fauna wie auch auf die Durchführung vegetationskundlicher Aufnahmen verzichtet. Für Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten liegen – auch aus dem Bauleitplanverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan - keine Hinweise vor. Der im Zuge der Ausgleichskonzeption planungsrechtlich zu erhaltende Streuobstbestand ist aktuell nicht mehr vorhanden. Eine theoretische Betrachtung seiner Bedeutung für die Lokalfauna erscheint fachlich zweifelhaft und ist daher entbehrlich.

Bewertung für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotopeausstattung

Das das Plangebiet bestimmende Biotopinventar muss aufgrund seiner hohen Nutzungsintensität und der sehr homogenen Ausbildung in seiner ökologischen Bedeutung als völlig nachgeordnet bewertet werden. Prägend sind die geplanten Siedlungsbereiche mit ihren strukturarmen Freiflächen. Die planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht umgesetzt, so dass auch auf diesen Flächen die aktuelle, strukturarme Bestandssituation betrachtet wird. Als Ausnahme ist hier jedoch das Stillgewässer im bestehenden Parkplatzbereich anzuführen, das als strukturelle Bereicherung des lokalen Biotopinventars wirkt.

Funktionales Gefüge

Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Strukturarmut und insbesondere aufgrund des aktuell sehr spärlich entwickelten Gehölzbestandes nur eine sehr nachgeordnete Bedeutung für den lokalen Biotopverbund. Eine entsprechende Würdigung der nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als ‚wertvolles Element des lokalen Biotopverbundes‘ erscheint fachlich nicht geboten.

Flora

Das floristische Inventar der betroffenen Biotop- bzw. Vegetationstypen weist keine Besonderheiten auf (Datengrundlage: Erfassung der Fläche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ‚An der Ellenbacher Straße‘). Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind nicht für das Gebiet bekannt.

Fauna

Das faunistische Inventar des Planungsraumes lässt aufgrund der oben genannten strukturellen Ausbildung keine Besonderheiten erwarten. Eine faunistische Bewertung der nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erscheint zu spekulativ um Eingang in die vorliegende, wertende Betrachtung zu finden. Daher bietet das nutzbare Strukturpotenzial – mit Ausnahme des naturnahen Stillgewässers - keine geeigneten Vorkommensbedingungen für naturschutzfachlich bemerkenswerte Vertreter der lokalen Fauna.

Arten der Roten-Liste

Arten der Roten-Liste sind nicht für das Gebiet bekannt.

Arten mit Schutzstatus nach BNatSchG oder BArtSchV

Derartige Arten sind nicht für das Gebiet bekannt.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Derartige Arten sind nicht für das Gebiet bekannt.

Artenschutzrechtliche Situation

Für die Ermittlung der Betroffenheit müssen theoretische Ansätze gewählt werden, da für das Plangebiet keine faunistischen Erhebungen vorliegen bzw. aufgrund der planerischen Situation auch nicht für notwendig erachtet werden. Der nachfolgenden Betroffenheits-Betrachtung liegen daher die Potenzial-Abschätzung der für das Gebiet planungsrechtlich vorgegebenen Inhalte zugrunde, wobei auch hier für den Bereich der Ausgleichsflächen die ursprüngliche Bestandssituation herangezogen wurde:

Keine Betroffenheit besteht für Arten/Artengruppen

- die für ihr Vorkommen Gehölzstrukturen benötigen (vor allem Vögel)
- die auf *extensiv* genutzten Offenlandstandorten brüten
- mit struktureller Bindung an Gebäude (synanthrope Arten), da keine entsprechenden Strukturen entfernt oder verändert werden
- die eine Gewässerbindung besitzen, d.h. im Wasserkörper selbst leben oder reproduzieren (Fische, Libellen, Amphibien) – durch Erhalt des Stillgewässers
- die als Ruheplätze und Reproduktionsstätten Baumhöhlen u.ä. benötigen (bspw. Fledermäuse, Haselmaus)
- die für ihr Vorkommen Felsstrukturen und/oder besonnte, extensiv genutzte oder verbrachte Strukturen benötigen (bspw. div. Heuschreckenarten, Zauneidechse, Schlingnatter)
- die für ihre Reproduktion Totholz und/oder alte Eichenbestände benötigen (bspw. Hirschkäfer, Heldbock)
- der Feuchtgrünlandflächen (bspw. *Maculinea*-Arten, Großer Feuerfalter)

Ebenfalls nicht betroffen sind die artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten, da diese nicht für das Vorhabensgebiet bekannt oder erwartbar sind.

Aufgrund der vorstehenden Betrachtung kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben in keiner Weise artenschutzrechtlich relevante Taxa in bzw. an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich beeinträchtigt werden!

Biotopstruktur der externen Ausgleichsfläche

Aktuell wird das Flurstück von einer regelmäßigen Mähwiesenwirtschaft geprägt und kann dem Biototyp 06.910 - *sonstige intensiv genutzte Wirtschaftswiesen* – der Kompensationsverordnung zugeordnet werden. Auf seiner Fläche ist das Flurstück gehölzfrei. Allein an seiner Westgrenze sind im zentralen Bereich drei kleinere Niederstrauchgruppen randständig vorhanden, wie auch entlang der Ostgrenze durchgängig ein linearer Heckenzug vorhanden ist. Dieser Heckenzug ist böschungs-/grenzständig und sowohl in seiner Höhenzonierung, als auch in seiner Randliniengestaltung heterogen entwickelt. Abschnittsweise sind einzelne, zum Teil markant entwickelte Bäume in den Bestand eingebunden. Alle genannten Gehölzbestände sind dem Biototyp 02.100 – *trockene bis frische, voll entwickelte Gebüsche und Hecken einheimischer Arten* - zuzuordnen. Die genaue räumliche Abgrenzung der Lebensraumtypen ist der anliegenden Karte 2b, die räumliche Lage der Ausgleichsfläche der Karte 1b zu entnehmen (vgl. dazu die Abbildungen 4 bis 6 der anliegenden Fotodokumentation).

II.2.7 Schutzgut *Landschaft*

Der Planungsraum ist bereits jetzt - planungsrechtlich - in die Siedlungsfläche von Fürth integriert. Ein weiteres Vordringen des Ortsrandes in die freie Landschaft entsteht auch durch die geplante Schaffung eines Parkplatzes nicht, da hier keine Gebäudekubaturen entstehen können und zudem eine gute Eingrünung durch Baumgehölze vorgesehen ist. Durch die vorgesehenen Planänderungen ist in dem betroffenen Talraum keine relevante Veränderung der Sichtexposition des Plangebietes gegeben. Eine Steigerung der Fernwirkung ist in jedem Fall zu negieren, wie auch bereits durch die bestehende und planungsrechtlich noch mögliche Bebauung eine deutliche Vorbelastung der Nahwirkung festzustellen ist.

Bewertung für das Schutzgut Landschaft

Von der geplanten Siedlungsflächenenerweiterung bzw. der angestrebten Änderung der Nutzungsstruktur geht keine Fernwirkung aus. Durch die bestehende Bebauung und die bauplanungsrechtliche Situation ist bereits ein erhebliches Störpotential für den lokalen Landschaftsbildgenuss vorhanden.

II.2.8 Schutzgut *Kultur- und Sachgüter*

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Als nennenswerte Sachgüter ist der vorhandene Gebäudebestand des Gastronomiebetriebes zu klassifizieren.

Bewertung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist in Anbetracht der beschriebenen Bestandssituation als nachgeordnet zu bewerten.

II.2.9 Schutzgut *Mensch*

Bei der Betrachtung dieses Schutzgutes ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Grundwasser sowie Klima und Lufthygiene (Immissionsschutz).

Bewertung für das Schutzgut Mensch

Die nur kleinräumige Ausdehnung der beanspruchten Siedlungsfläche für die Neuanlage eines Parkplatzes sowie die geplanten Veränderungen der möglichen Nutzungsstruktur, bedingen eine nachgeordnete Bedeutung des Vorhabens für das Schutzgut Mensch.

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

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

II.3.1 Schutzgut *Boden*

Auswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Boden in Teilbereichen versiegelt und geht dem Naturhaushalt verloren; auf die weitestgehende Schonung und größtmögliche flächige Beschränkung ist bei der Inanspruchnahme von Boden zu achten.

Maßnahmen

- Die öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt zum großen Teil über die peripher verlaufende *Ellenbacher Straße* sowie über die neu gebaute *Schleenackerstraße*; für eine vollflächige Erschließung muss die *Schleenackerstraße* jedoch noch um etwa 90 m verlängert werden; insgesamt können die Bodenverluste durch Überbauung für Erschließungsanlagen durch Umsetzung des vorliegenden Plankonzeptes jedoch deutlich minimiert werden.
- Die mögliche Neuversiegelung beträgt weniger als 3.000 m².
- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen und separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18915 bindend. Der Oberboden und auch der anfallende Unterboden (Erdaushub) ist möglichst an geeigneter Stelle neu einzubauen (Folgenutzung)
- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze, Wege u.ä. (bspw. Rasenpflaster o.ä.)
- Bei allen Baumaßnahmen die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dez. 41.5) des RP Darmstadt zu verständigen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

II.3.2 Schutzgut *Klima*

Auswirkungen

Grundsätzlich sind die nachfolgenden klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten.

- Erhöhte Erwärmung durch Flächenversiegelung
- Flächenverlust für die Kaltluftentstehung

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen (Vorbelastungen) und einer demgegenüber möglichen Neuversiegelung von < 3.000 m² sind die Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; eine Zunahme des Barriere-Effektes ist ebenfalls nicht gegeben.

Maßnahmen

- Spezielle Klimaschutzmaßnahmen sind nicht notwendig

II.3.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Ähnlich wie bei dem zuvor beschriebenen Schutzgut sind auch beim Schutzgut Wasser im Grundsatz die nachfolgenden Auswirkungen zu erwarten.

- Verringerte Versickerung durch Flächenversiegelung; dadurch Minderung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet
- Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet durch Flächenversiegelung

Aufgrund einer maximal möglichen Neuversiegelung (Biotopwerte 3 bis 7) von 3.000 m² sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; dies umso mehr, da das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt. Bestehende Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Maßnahmen

- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze (Rasenfugenpflaster o.ä.), Wege u.ä.
- Neuanlage eines Stillgewässers

II.3.4 Schutzgut Arten und Biotope

Auswirkungen

Formal wären die Auswirkungen auf die ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu betrachten; da die festgesetzten Maßnahmen jedoch noch nicht umgesetzt wurden, erscheint dies Vorgehensweise für die Gesamtheit der betroffenen Flächen fachlich fraglich und entbehrlich. Für die Wirkungsanalyse erfolgt daher eine Synopse formal theoretischer Betrachtungen und Bewertungen des aktuellen Bestandsverlustes.

- Umittelbarer Verlust von zwei mittelalten Laubbäumen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen durch die Veränderung der Nutzungsstruktur
- Umittelbarer Verlust von etwa 40 m² Gehölzfläche im Norden des Plangebietes durch die Verlegung des Wirtschaftsweges
- Umittelbarer Verlust von extensiv genutzten, frischen Grünlandflächen (660 m²) durch den Parkplatzbau und die Verlegung des Wirtschaftsweges
- Umittelbarer Verlust von extensiv genutzten Streuobstflächen (890 m²) durch den Parkplatzbau und die Verlegung des Wirtschaftsweges
- Umittelbarer Verlust von intensiv genutztem Wirtschaftsgrünland (etwa 2.400 m²) im Bereich des geplanten Sondergebietes 'Betreutes Wohnen'

Maßnahmen

- Pflanzung von 19 großkronigen Laubbäumen zur landschaftlichen Einbindung des beanspruchten Siedlungsareals - vgl. dazu auch die Vorgaben in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*



- Pflanzung von insgesamt 230 m² linearer Strauchhecken entlang der nordöstlichen Gebietsperipherie - vgl. dazu auch die Vorgaben in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*
- Neuanlage eines naturnahen Kleingewässers im Bereich des geplanten Parkplatzes (Maßnahme 1) - vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*
- Neuanlage eines Artenschutzgewässers im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Maßnahme 4) - vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*
- Schaffung eines Neuntöter-Habitats als Artenhilfsmaßnahme im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Maßnahme 3) - vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*
- Entwicklung einer thermisch überprägten, mageren Extensivwiese im Nordwesten des Plangebietes (Schleenacker, Maßnahme 2) - vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*
- Aufwertungsmaßnahme im Wald – Fläche 1: Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen Erlen-Eschen-Bestand - vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*
- Aufwertungsmaßnahme im Wald – Fläche 2: Umwandlung eines Fichtenbestandes in einen Erlen-Eschen-Bestand - vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A*

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

In Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen des Talraumes durch das vorhandene Gebäude bzw. durch die bereits planungsrechtlich festgesetzten Entwicklungsmöglichkeiten kommt es durch die geplanten Veränderungen zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Trotzdem sollten Festsetzungen getroffen werden um eine weitestgehende Minimierung der Landschaftsbildbelastung zu ermöglichen.

Maßnahmen

- Pflanzung von 19 großkronigen Laubbäumen zur landschaftlichen Einbindung entlang der Ellenbacher Straße und entlang des geplanten Siedlungsrandes im Nordwesten bzw. zur optischen Verschattung des neu anzulegenden Parkplatzes im Westen.
- Begrenzung der Bauhöhen

II.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahme kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.



II.3.7 Schutzgut Mensch

Durch die kleinflächig geplante bauliche Entwicklung b ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen.

II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes

Status-quo-Prognose

Etwa die Hälfte des Plangebietes ist bisher für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Hier werden sich Flächenversiegelungen und strukturarme Ziergärten entwickeln. Die Bedeutung dieses Flächenanteils für die Umwelt ist auch perspektivisch gering.

Anders stellt sich die Entwicklung des westlichen, nördlichen und nordöstlichen Teilgebietes dar (Flächen des Kompensationskonzeptes). Hier sind Entwicklungsvorgaben festgesetzt, die nutzungsarme Lebensraumtypen schaffen sollen und denen daher eine sehr hohe Bedeutung für die Umwelt zukommt.

Planfall

Die durch die vorliegende Bauleitplanung initiierte Gebietsentwicklung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Biotope und Arten aus. Die für die Parkplatzfläche und die zusätzliche Sondergebietsfläche ‚Betreutes Wohnen‘ beanspruchten Flächen sind Teile des Kompensationskonzeptes. Der Verlust dieser Flächen schwächt die ursprünglich angestrebte Entwicklungszielsetzung für das Schutzgut Biotope und Arten deutlich. Allerdings entstehen hier tatsächlich nur zum Teil reale Verluste hochwertiger Biotopstrukturen, da der überwiegende Flächenanteil der Maßnahmenentwicklung noch nicht initiiert wurde. Vor allem im Nordosten der Kompensationsflächen ist mit dem Biotoptyp ‚intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland‘ nur ein im Landschaftsraum verbreiteter und ökologisch geringwertiger Lebensraumtyp betroffen. Seltene, gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind in ihrem lokalen Vorkommen nicht erheblich oder nachhaltig betroffen, wie auch generell ausgegangen werden kann, dass artenschutzrechtlich relevante Taxa in bzw. an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der Verlust an Maßnahmenflächen im Plangebiet erzwingt die Notwendigkeit an anderer Stelle Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung von Lebensraumtypen zu ergreifen. Als zusätzlicher Entwicklungsschwerpunkt werden dabei konkrete Artenhilfs- bzw. Fördermaßnahmen für bestimmte Arten oder Artengruppen verfolgt.



II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Flächenbilanzierung erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV vom 13. September 2005). Die erstellte Bilanz ist der anliegenden Tabelle zu entnehmen. Die Eingriffswirkung auf Wasser, Klima und Landschaftsbild wird als nachgeordnet bewertet, so dass hierfür kein zusätzlicher Ausgleich nötig ist.

Der geplante Ausnutzungsgrad des Plangebietes, lässt einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Eingriffsgebiet selbst nicht zu. Daher wurde die Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen notwendig. Eine Maßnahme konnte dem Vorhaben direkt zugeordnet werden, während für das verbleibende Defizit das kommunale Ökokonto belastet wurde (vgl. dazu auch die Ausführungen in den *Textlichen Festsetzungen/Teil A* sowie in Kapitel 3.4)

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass das geplante Vorhaben unter naturschutz- und landschaftsschutzfachlichen Aspekten als **vollständig ausgeglichen** zu werten ist und rechnerisch sogar eine Biotopwertsteigerung von 626 Biotopwertpunkten erreicht wird.

Gesamtbilanz		
Biotopwerte	BESTAND (vorher)	PLANUNG (nachher)
Flächenwirksame Strukturen		
Vorhabensfläche	480.046 BWP	281.018 BWP
Ausgleichsfläche	74.634 BWP	158.284 BWP
Flächenneutrale Strukturen		
Vorhabensfläche	2.697 BWP	2.077 BWP
Ausgleichsfläche	1.240 BWP	0 BWP
Summe /Übertrag	558.617 BWP	441.379 BWP
Kommunales Ökokonto	--	117.864 BWP
Biotopwertdifferenz		- 626 BWP





Flächenwirksame Strukturen				BESTAND
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m²) (vorher)	Biotopwert (vorher)
Vorhabensbereich				
02.400	Heckenpflanzungen	27	100	2.700
03.130	Streuobst, extensiv genutzt	50	890	44.500
04.210	Baumgruppe	33	140	4.620
06.310	Extensiv genutzte Wirtschaftswiesen	44	8.500	374.000
10.510	Versiegelte Fläche, Straße	3	610	1.830
10.530	Schotterwege	6	570	3.420
10.530	Nebenanlagen – Bereich GRZ 0,5 (25%)	6	920	5.520
10.530	Nebenanlagen – Bereich GRZ 0,6 (20%)	6	864	5.184
10.710	Bebauung – Bereich GRZ 0,5	3	1.840	5.520
10.710	Bebauung – Bereich GRZ 0,6	3	2.592	7.776
11.221	Strukturarmer Ziergarten – Bereich GRZ 0,5	14	920	12.880
11.221	Strukturarmer Ziergarten – Bereich GRZ 0,6	14	864	12.096
Teilsumme Vorhabensbereich			18.810	480.046
Ausgleichsfläche				
02.100	Strauchhecken	36	294	10.584
06.910	Intensive Mähwiese	21	3.050	64.050
Teilsumme Ausgleichsfläche			3.344	74.634
Flächenneutrale Strukturen				BESTAND
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (vorher)	Biotopwert (vorher)
Vorhabensbereich				
04.110	Laubbaum - mittel	31	30 (3x10 m²)	930
04.110	Laubbaum - jung	31	57 (19x3 m²)	1.767
Teilsumme Vorhabensbereich			87 m²	2.697
Ausgleichsfläche				
04.110	Obstbaum – neu	31	40 (40x1 m²)	1.240
Teilsumme Ausgleichsfläche			40 m²	1.240





Flächenwirksame Strukturen				PLANUNG
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m²) (nachher)	Biotopwert (nachher)
Vorhabensbereich				
02.400	Heckenpflanzungen	27	230	6.210
04.210	Baumgruppe	33	100	3.300
06.310	Extensiv genutzte Wirtschaftswiesen	44	4.765	209.660
10.510	Versiegelte Fläche, Straße	3	1.270	3.810
10.530	Schotterwege, Parkplatz	6	2.265	13.590
10.530	Nebenanlagen – Bereich GRZ 0,4 (20%)	6	1.138	6.828
10.530	Nebenanlagen – Bereich GRZ 0,6 (20%)	6	838	5.028
10.710	Bebauung – Bereich GRZ 0,4	3	2.276	6.828
10.710	Bebauung – Bereich GRZ 0,6	3	2.514	7.542
11.221	Strukturarmer Ziergarten – Bereich GRZ 0,4	14	2.276	2.290
11.221	Strukturarmer Ziergarten – Bereich GRZ 0,6	14	838	11.732
11.221	private Grünfläche	14	300	4.200
Teilsumme Vorhabensbereich			18.810	281.018
Ausgleichsfläche				
02.100	Strauchhecken	36	294	10.584
02.400	Heckenpflanzung (Initialpflanzung für Neuntöter-Habitat)	27	50	1.350
05.339	Neuanlage naturnaher Stillgewässer in naturnaher Umgebung	36	50	1.800
09.130	Schaffung und Entwicklung eines Neuntöterhabitates (Wiesenbrache und eingestreute, kleinere Niederheckengruppen – aufgewertet um 10 BWP/m² wegen Habitatschaffung für eine Art des Anhang I der VSRL)	49 (39+10)	2.950	144.550
Teilsumme Ausgleichsfläche			3.344	158.284
Flächenneutrale Strukturen				PLANUNG
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (nachher)	Biotopwert (nachher)
Vorhabensbereich				
04.110	Laubbaum - Neupflanzung	31	57 (19x3 m²)	1.767
04.110	Laubbaum - mittel	31	10 (1x10 m²)	310
Teilsumme Vorhabensbereich			67 m²	2.077
Ausgleichsfläche				
--	--	--	0 m²	0
Teilsumme Ausgleichsfläche			0 m²	0





II.3.10 Monitoring

Aufgrund der geringen Größe des Eingriffsgebietes sind keine besonderen Maßnahmen zum Monitoring (Beobachtung der Planrealisierung und deren Auswirkungen) erforderlich. Die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das Umweltamt der Gemeinde Fürth, oder ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die UNB erhält danach ein Ergebnisprotokoll.

II.3.11 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll in einem bestehenden – bzw. planungsrechtlich ausgewiesenen – Siedlungsflächenareal im Nordwesten von Fürth eine Nutzungsänderung und –intensivierung durchgeführt werden. Da hierdurch auch Flächen beansprucht werden, die ursprünglich für *„Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft“* ausgewiesen waren, ergab sich die Notwendigkeit auf externen Flächen Maßnahmen für die neuerliche naturschutzrechtliche Kompensation auszuweisen.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens – insbesondere die bauliche Nutzung - und der damit verbundenen Maßnahmen auf die betroffenen Schutzgüter ist insgesamt nicht erheblich. Durch die Umsetzung des geplanten Maßnahmenkonzeptes wird ein Ausgleich der naturschutzfachlichen Auswirkungen erzielt.

Aufgestellt:

Büro für Umweltplanung
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 19. September 2010

Dr. Jürgen Winkler





ANHANG





ANHANG

Fotodokumentation

Textliche Festsetzungen

Kartenteil

- Karte 1a: Übersichtslageplan Vorhabensbereich (Maßstab 1 : 2.500)
- Karte 1b: Übersichtslageplan Kompensationsbereich (Maßstab 1 : 2.500)
- Karte 2a: Bestandssituation Vorhabensbereich (Maßstab 1 : 1.000)
- Karte 2b: Bestandssituation Kompensationsbereich (unmaßstäblich)
- Karte 3a: Maßnahmenplan Vorhabensbereich (Maßstab 1 : 1.000)
- Karte 3b: Maßnahmenplan Kompensationsbereich (unmaßstäblich)





Fotodokumentation



Abbildung 1:

Blick von Norden auf Teile der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche (Flurstück 667) sowie auf Parkplatzbereiche des bestehenden Gastronomiebetriebes



Abbildung 2:

Blick von Westen auf Teile der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche (Flurstück 723); die Nutzung als intensives Wirtschaftsgrünland dauert aktuell an.



Abbildung 3:

Relativ frisch angelegtes Kleingewässer im Bereich der geplanten Parkplatz-Nutzung; aus artenschutzfachlichen Gründen sollte das Gewässer erhalten und in das Nutzungskonzept integriert werden



Abbildung 4:

Lage der Ausgleichsfläche und ihre Einbindung in die Umgebungsstrukturen

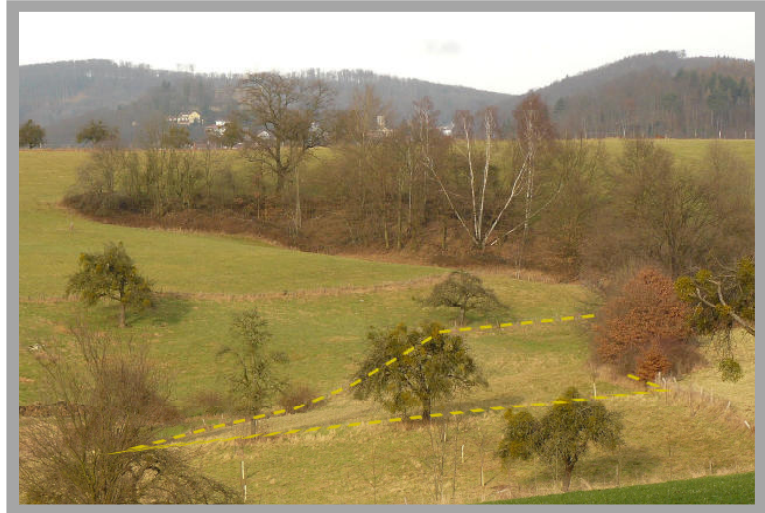


Abbildung 5:

Blick auf die nördliche Hälfte der Ausgleichsfläche; am rechten Bildrand sind Ausläufer des grenz- bzw. böschungsständigen Heckenzuges zu erkennen



Abbildung 6:

Gesamtübersicht (Blick von der Südgrenze der Ausgleichsfläche nach Norden) über die vollflächig als Mähwiese genutzte Ausgleichsfläche





Textliche Festsetzungen

Teil A:

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die laut Plan zur Neuanpflanzung zeichnerisch bestimmten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Sie sind hierzu ggf. vor Beginn der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun zu schützen.
- Notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sind, auch als Voraussetzung für eine nach Festsetzungen dieses Plans zulässige bauliche Grundstücksnutzung, nur außerhalb der üblichen Vogelbrutzeit zulässig. Diese liegt in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Rodungen sind damit nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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

Pflanzvorgaben

Für die Bepflanzung der privaten Freifläche mit Bäumen und Sträuchern, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Es ist zu beachten:

- a) Baumpflanzungen
 - Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 16-18 cm
 - Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahlliste Bäume
- b) Strauchgehölzpflanzungen
 - Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahllisten
 - Pflanzenqualität und fachliche Ausführung der Pflanzungen gemäß nachstehender Vorgaben

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut

- Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
- Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;

Pflanzhinweise

- Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Ex.) zu pflanzen.
- Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m².





Auswahlliste Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur/petraea</i>	Stieleiche/Traubeneiche

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
hochstämmige Obstbäume

Auswahlliste Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa agrestis, arvensis, canina</i>	Acker-, Feld-, Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Buxbaum

Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:

Weiden-Arten (Förderung der Frühtracht)
Buddleja davidii (Nektarspender für Tagfalter)

Auswahlliste Schling- und Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Parthen. tricuspidata</i> 'Veitchii'	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Echter Wein, Spalierobst





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

Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich wird zum Teil im direkten Anschluss an das Eingriffsgebiet hergestellt, zum Teil sind Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche durchzuführen. Die festgesetzte Maßnahmenkonzeption wird nachstehend für die jeweiligen Einzelmaßnahmen differenziert dargestellt und erläutert:

I) Bereich des Bebauungsplanes

Maßnahme 1

<u>Bezeichnung:</u>	Schleenacker, Flurstück 723 tlw., Flur 1 - Gemarkung Fürth
<u>Größe:</u>	20 m ²
<u>Distanz:</u>	unmittelbarer räumlicher Anschluss an das Eingriffsgebiet
<u>Bestand:</u>	planungsrechtlich festgesetzt: Grünland, extensiv
<u>Entwicklungsziel:</u>	Neuanlage eines Kleingewässers .
<u>Maßnahmen:</u>	Die Maßnahme wurde schon umgesetzt (vgl. Abbildung 3 der Fotodokumentation).
<u>Anmerkung:</u>	Planungsrechtlich ist für den betroffenen Plangeltungsbereich 'Grünland' anzusetzen; da aus artenschutzfachlicher und ggf. artenschutzrechtlicher Sicht das Gewässer langfristig zu sichern ist, wird es als Teil des Kompensationskonzeptes festgesetzt und als entsprechend umzusetzende Maßnahme deklariert.

Maßnahme 2

<u>Bezeichnung:</u>	Schleenacker, Flurstück 723 tlw., Flur 1 - Gemarkung Fürth
<u>Größe:</u>	4.765 m ²
<u>Distanz:</u>	unmittelbarer räumlicher Anschluss an das Eingriffsgebiet
<u>Bestand:</u>	planungsrechtlich festgesetzt: Grünland, extensiv
<u>Entwicklungsziel:</u>	Entwicklung einer mageren, vom Standortpotential als thermisch begünstigt einzustufenden Extensivwiese
<u>Maßnahmen:</u>	Extensivierung der derzeitigen Nutzung; höchstens zweischürige Mahd mit Mähguträumung; eine Beweidung und eine Nachbeweidung ist auszuschließen; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September; genereller Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.





II) Externe Ausgleichsfläche

Maßnahme 3

- Bezeichnung: Hirtenwiese, Flurstück 21, Flur 4, Gemarkung Fürth
- Größe: etwa 3.000 m²
- Distanz: etwa 1.000 m
- Bestand: Biototyp 06.910 - *sonstige intensiv genutzte Wirtschaftswiesen* und Biototyp 02.100 – *trockene bis frische, voll entwickelte Gebüsch- und Hecken einheimischer Arten*.
- Entwicklungsziel: **Schaffung und Entwicklung von Habitat-Strukturen für den Neuntöter (*Lanius collurio*).** Der Neuntöter gilt als Vogelart von gemeinschaftlichem Interesse und wird im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie als prioritäre Art ausgewiesen.
- Maßnahmen: Die Artenhilfsmaßnahme besteht aus den nachfolgenden Einzelmaßnahmen:
- Eine 3.000 m² große Teilfläche des Flurstückes wird aus der aktuellen Mähwiesenbewirtschaftung genommen und somit eine Entwicklung zur Wiesenbrache initiiert
 - Zur Habitatstrukturierung und zur mittel- bis langfristigen Schaffung von Ansitzwarten und Niststandorten sind kleinere Strauchgehölzgruppen zu pflanzen; hierbei sind Niederheckenarten wie Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) zu bevorzugen; die Heckengruppen sind locker über das Areal zu verstreuen; insgesamt ist die Pflanzung von 50 m² Niederstrauchhecken in acht bis zehn Gruppen vorzusehen; die Pflanzdichte wird mit einem Ex./m² festgelegt
 - Der Gehölzflächenanteil auf der Kompensationsfläche sollte insgesamt einen Wert von 10 % (etwa 350 m² - 294 m² Bestand, 50 m² Neupflanzung) nicht oder nur unwesentlich übersteigen; daher sollte die Entwicklungsfläche abschnittsweise (2 Abschnitte) im mehrjährigen Wechsel gemäht werden (Balkenmäher, Motorsense); diese Pflegemaßnahme gewährleistet darüber hinaus auch die stetige Erneuerung und Dynamikerhaltung der Brache-Entwicklung
- Anmerkung: Die Einbindung der Ausgleichsfläche in einen von lockeren Gehölzstrukturen geprägten Landschaftsraum (vgl. Abbildung 4), sowie ihre Exposition und die topographische Situation lassen das Gebiet für die Umsetzung einer speziellen Artenschutzmaßnahme als geeignet erscheinen. Angestrebt wird mit dem Kompensationskonzeptes primär die Förderung/Ansiedlung von Neuntöter-Vorkommen in dem genannten störungsarmen Seitental des Schlierbachs. Aufgrund seiner artenschutzfachlichen Klassifizierung und Bedeutung ist es angemessen den Biotopwert der Entwicklungsfläche mit 10 Biotopwertpunkten/m² zu beaufschlagen.





Maßnahme 4

<u>Bezeichnung:</u>	Hirtenwiese, Flurstück 21, Flur 4, Gemarkung Fürth
<u>Größe:</u>	50 m ²
<u>Distanz:</u>	etwa 1.000 m
<u>Bestand:</u>	Biotoptyp 06.910 - <i>sonstige intensiv genutzte Wirtschaftswiesen</i>
<u>Entwicklungsziel:</u>	Neuanlage eines naturnahen Stillgewässers.
<u>Maßnahmen:</u>	Diese auf den Amphibienschutz ausgerichtete Artenhilfsmaßnahme besteht aus den nachfolgend aufgeführten Einzelmaßnahmen: ➤ Ausbaggern eines etwa 50 m² großen Flachwasserteiches (20 bis 50 cm tief) an der westlichen Flurstücksperipherie nahe des Flächenzentrums; hier bietet sich die natürliche Topographie und das erkennbare Abflussverhalten des Oberflächenwassers für eine derartige Maßnahme an; ➤ der anfallende Erdaushub kann an die südlich angrenzende Hangflanke angedeckt werden (Schichtdicke etwa 20 cm) ➤ naturnahe Stillgewässer gelten im betroffenen Landschaftsraum als Mangelhabitate, so dass hiermit ein wichtiger Beitrag für den lokalen Amphibienschutz geleistet werden kann.
<u>Anmerkung:</u>	Vorhandene Standortgegebenheiten (Topographie, Morphologie) und angrenzende Strukturelemente (Gräben etc.) können gut für die Anlage dieses naturnahen Artenschutzgewässers (Amphibien- und Reptilienschutz) mit ausgenutzt werden.

III) Zuweisung vom kommunalen Ökokonto

Fläche 1

<u>Bezeichnung:</u>	Waldabteilung 34 B, Flurstück 99 teilweise, Flur 1, Gemarkung Steinbach
<u>Größe:</u>	6.311 m ²
<u>Eigentümer:</u>	Gemeinde Fürth
<u>Bestand:</u>	Fichtenwald - Biotoptyp 01.229; Biotopwert: 24 Biotopwertpunkte/m ² ; Standort am Bach
<u>Entwicklungsziel:</u>	Umwandlung in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand; Biotoptyp 01.137; Biotopwert: 36 Biotopwertpunkte/m ² ;
<u>Wertsteigerung:</u>	Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung: 12 BWP/m ² ; 6.311 m ² * 12 BWP = 75.732 Biotopwertpunkte (BWP) als rechnerische Wertsteigerung





Fläche 2

<u>Bezeichnung:</u>	Waldabteilung 57 A, Flurstück 10 teilweise (Fläche Süd), Flur 3, Gemarkung Lörzenbach
<u>Größe:</u>	3.511 m ²
<u>Eigentümer:</u>	Gemeinde Fürth
<u>Bestand:</u>	Fichtenwald - Biototyp 01.229; Biotopwert: 24 Biotopwertpunkte/m ² ; Standort am Bach
<u>Entwicklungsziel:</u>	Umwandlung in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand; Biototyp 01.137; Biotopwert: 36 Biotopwertpunkte/m ² ;
<u>Wertsteigerung:</u>	Biotopwertdifferenz zwischen Bestand und Planung: 12 BWP/m ² ; 3.511 m ² * 12 BWP = 42.132 Biotopwertpunkte (BWP) als rechnerische Wertsteigerung

Gesamtbelastungssumme für das kommunale Ökokonto:

Wertsteigerung Fläche 1 (75.732 BWP) + Wertsteigerung Fläche 1 (42.132 BWP) =
117.864 Biotopwertpunkte





Teil B

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO)

§ 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.
- Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuziehen; einzusetzen sind hier ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraumtypischen Gesteinsarten; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.

§ 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

- Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrassen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.
- Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.





Teil C

Festsetzungen gemäß § 42 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

§ 42 Abs. 3: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

- Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.
- Befestigte Flächen für die bauaccessorischen Nutzungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst in begrünte Flächen zu entwässern.



Teil D

Hinweise

Versorgungsleitungen:

Bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen – insbesondere bei Telekommunikationsanlagen – ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (*Leistungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.*).

Bauliche Empfehlungen:

Für die Gestaltung der Außenfassaden sollen vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) wird auf den Einsatz alternativer Energieformen hingewiesen.

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).

Bodenschutz:

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

Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Fürth. Die Bestimmungen und Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.



Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben:

Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen),
- Pflanzung des ‚Schmetterlingsstrauches‘ Buddleja davidii im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen/Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- bei Holzverschalung/Verbretterung von Fassadenteilen sollte insbesondere im Bereich der Giebelspitzen die Ausführung ‚fledermausgerecht‘ erfolgen (unbehandeltes Material, Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkter Kammereffekt der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterverschalung)
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.
- bei den Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden

Büro für Umweltplanung
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 19. September 2010

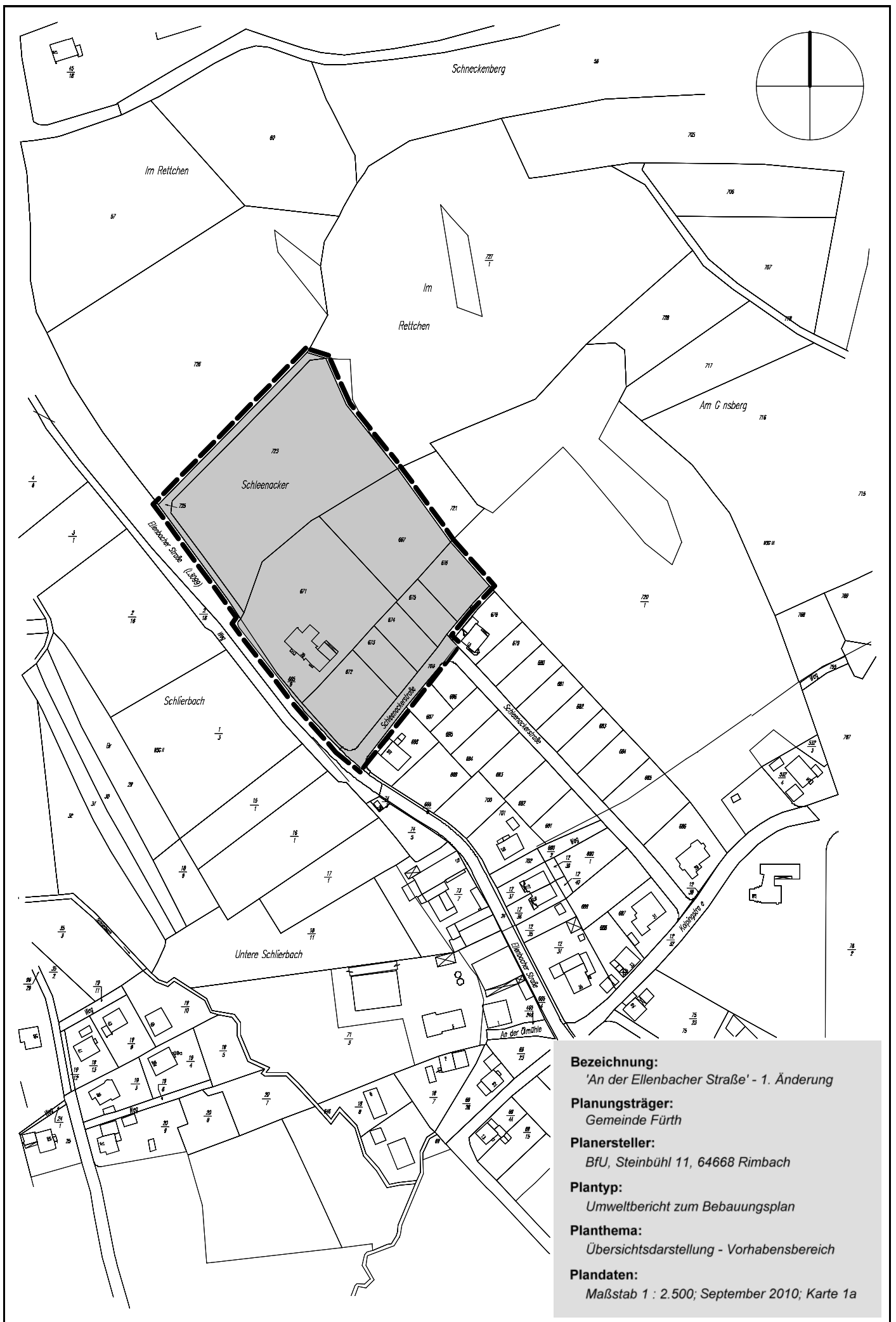
Dr. Jürgen Winkler





Kartenteil





Bezeichnung:
'An der Ellenbacher Straße' - 1. Änderung

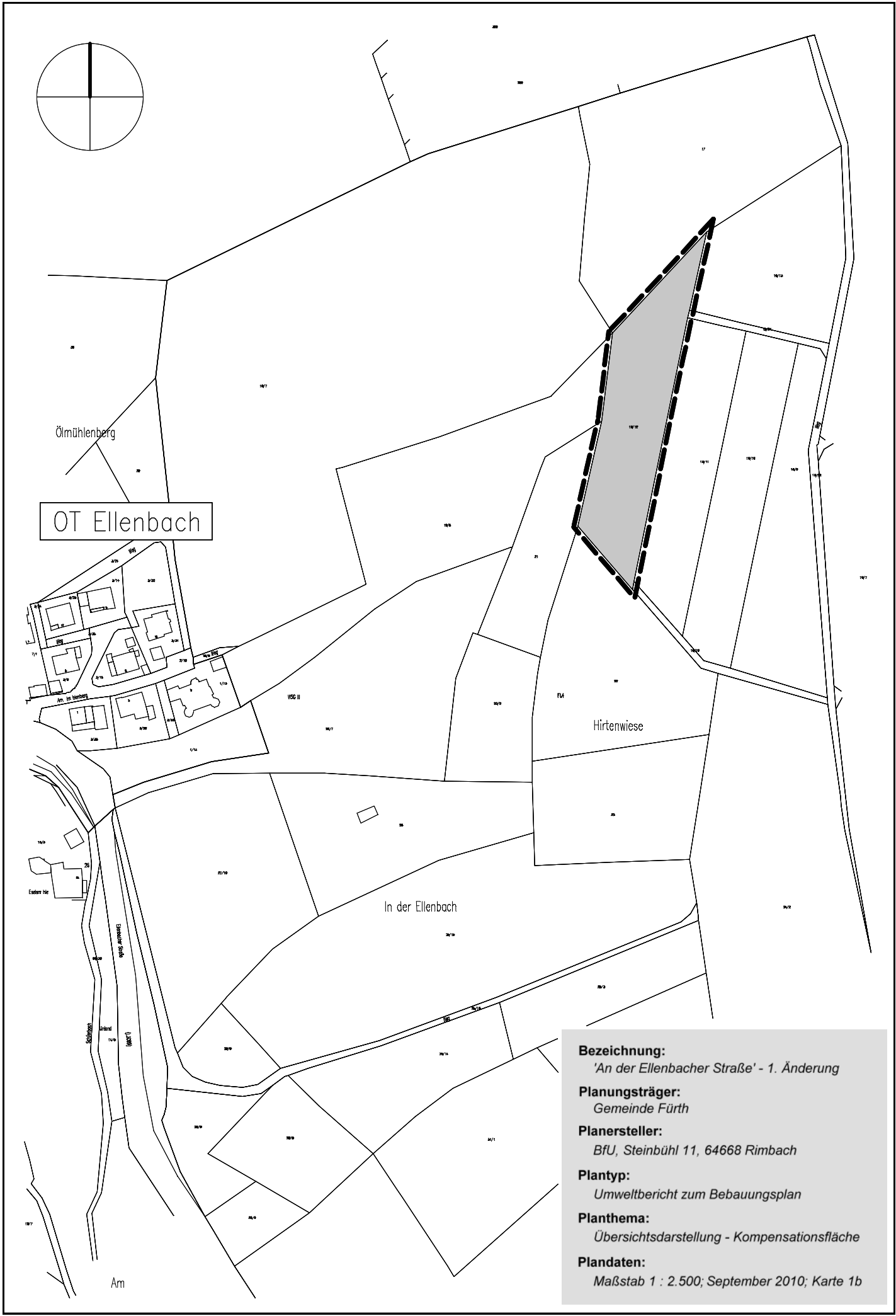
Planungsträger:
Gemeinde Fürth

Planersteller:
BfU, Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Plantyp:
Umweltbericht zum Bebauungsplan

Planthema:
Übersichtsdarstellung - Vorhabensbereich

Plandaten:
Maßstab 1 : 2.500; September 2010; Karte 1a



OT Ellenbach

'An der Ellenbacher Straße' - 1. Änderung

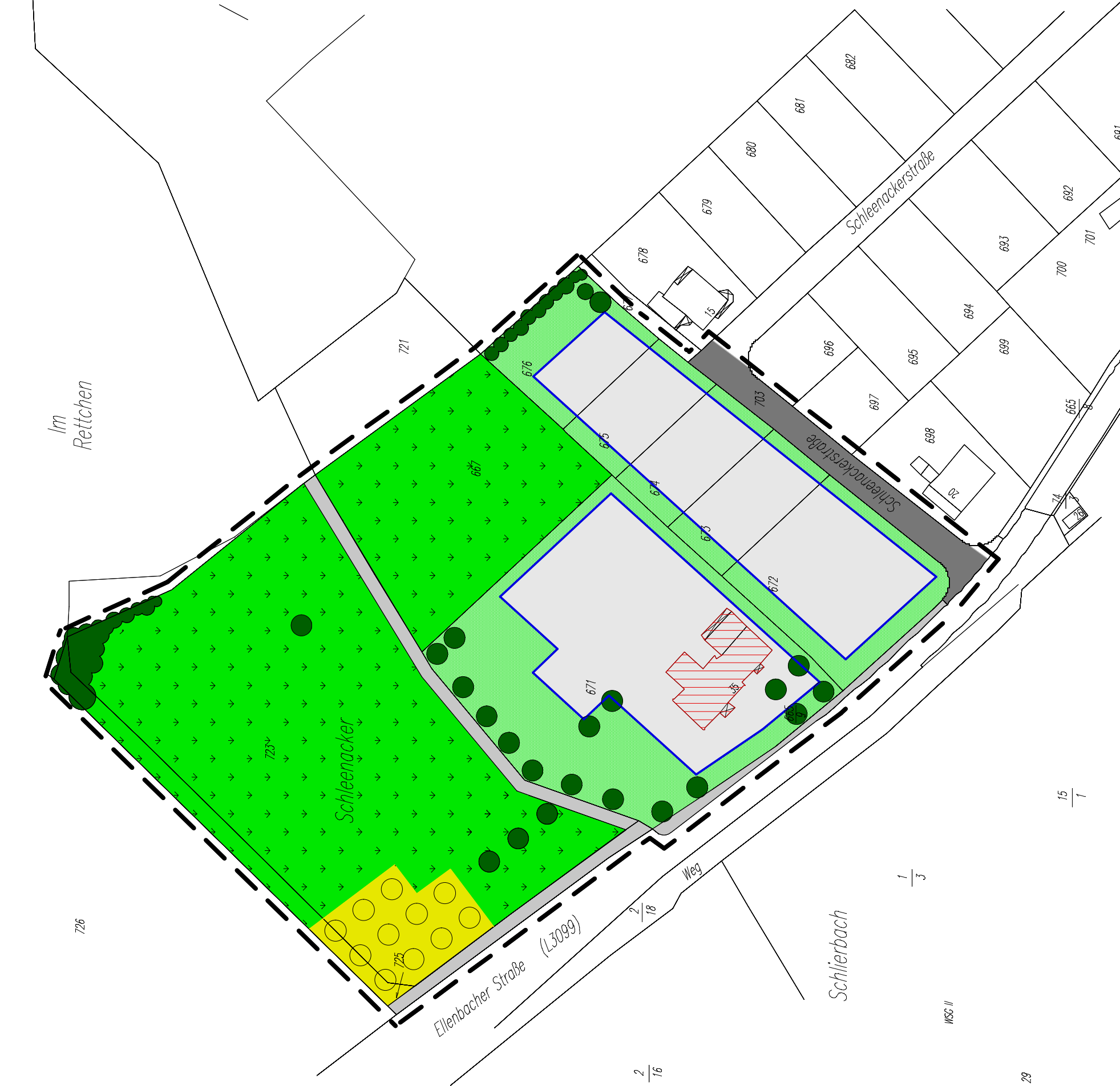
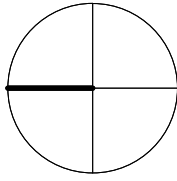
Gemeinde Fürth

BfU, Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Übersichtsdarstellung - Kompensationsfläche

Maßstab 1 : 2.500; September 2010; Karte 1b



Bezeichnung:
'An der Ellenbacher Straße' - 1. Änderung

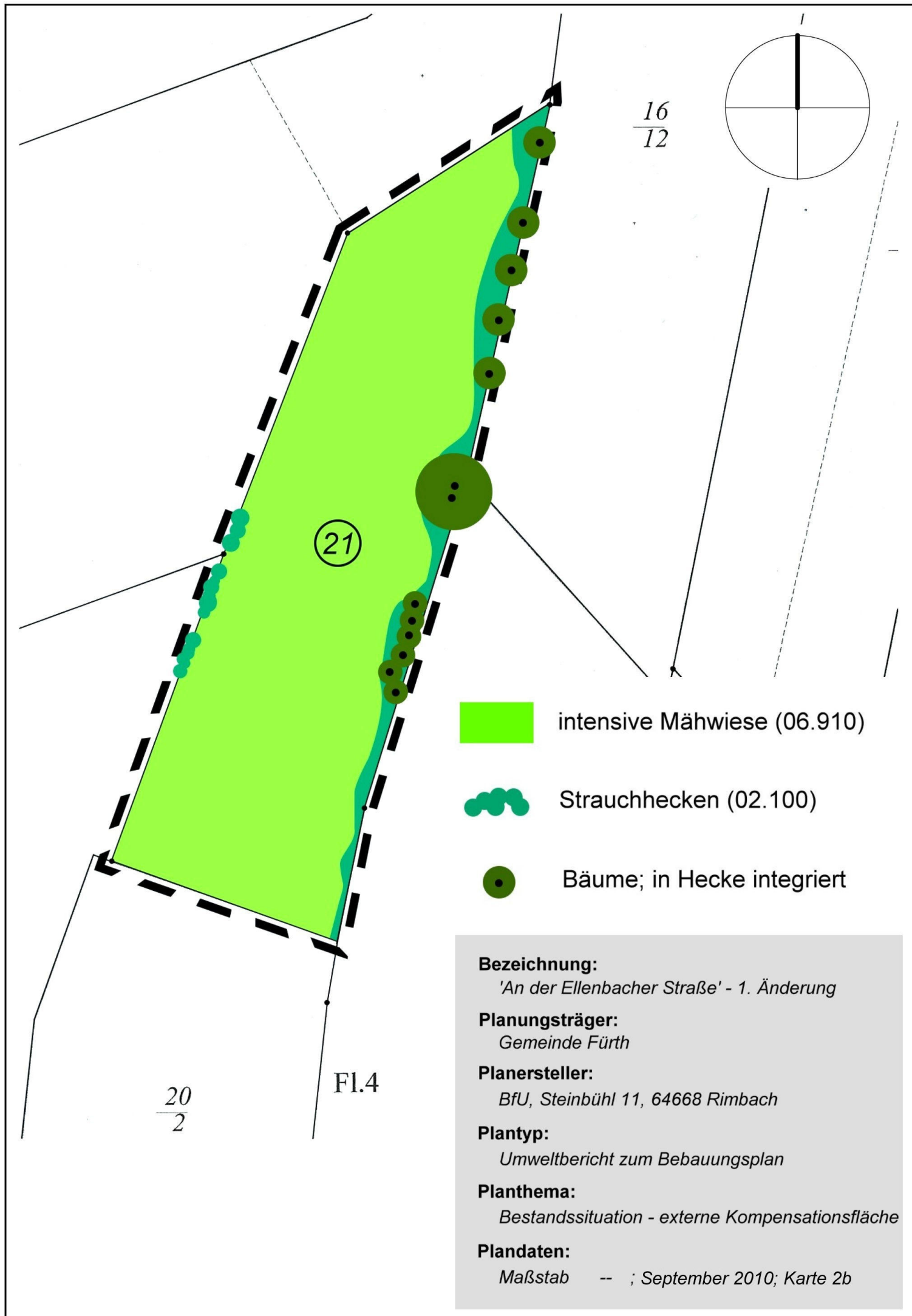
Planungsträger:
Gemeinde Fürth

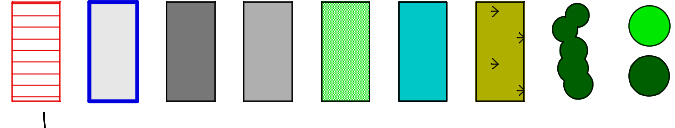
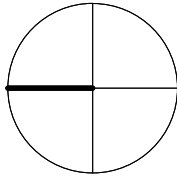
Planersteller:
BfU, Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Plantyp:
Umweltbericht zum Bebauungsplan

Planthema:
Bestandssituation - Vorhabensbereich

Plandaten:
Maßstab 1 : 1.000; September 2010; Karte 2



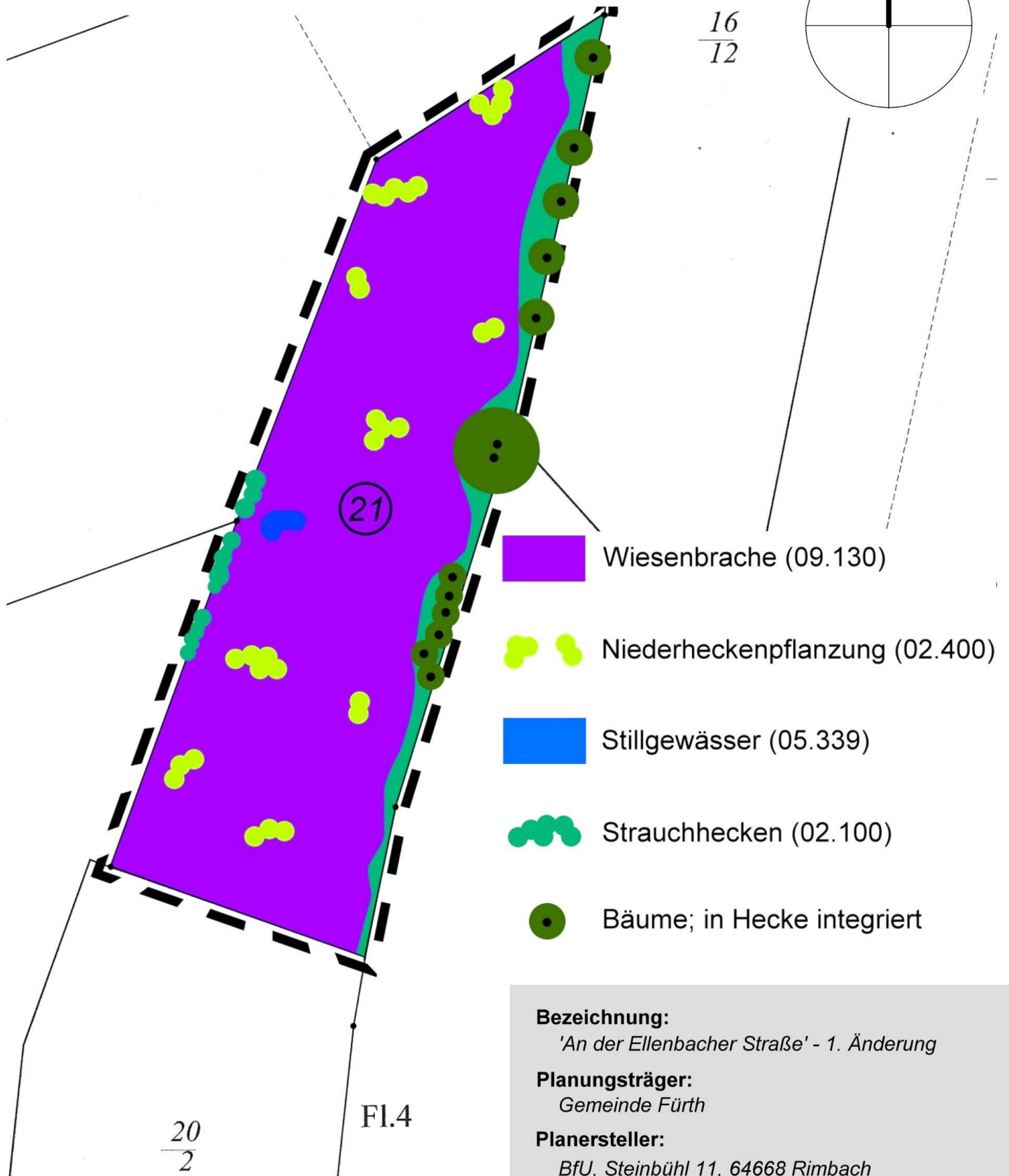


Planungsträger:
Gemeinde Fürth

Plantyp:
Umweltbericht zum Bebauungsplan

Plandaten:
Maßstab 1 : 1.000; September 2010; Karte 3a

Entwicklung eines Neuntöter-Habitates



Bezeichnung:

'An der Ellenbacher Straße' - 1. Änderung

Planungsträger:

Gemeinde Fürth

Planersteller:

BfU, Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Plantyp:

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Planthema:

Maßnahmenplan - externe Kompensationsfläche

Plandaten:

Maßstab -- ; September 2010; Karte 3b