

## **Textliche Festsetzungen**

(April 2010)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes FÜ 61 „Südlich Fahrenbacher 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. § 5 BauNVO**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein „MD - Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Nrn. 5, 7 und 9 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen unzulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Traufwandhöhe (TWH) und die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

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

Gemäß Nutzungsschablone sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die maximale Baukörperlänge ist auf 20 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.

### **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche oder auch in der nicht überbaubaren Fläche bis auf Höhe der rückseitigen (straßenabgewandten) Baugrenze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche oder auch in der nicht überbaubaren Fläche mit mindestens 3,00 m Abstand zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Innerhalb des Vorgartenbereiches zwischen öffentlicher Grünfläche und überbaubarer Fläche dürfen maximal 50 % der Fläche für Stellplätze, deren Zufahrten sowie Hauszuwegungen genutzt werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO jedoch nicht innerhalb des Grenzabstandes zu Nachbargrundstücken nach HBO zulässig.

### **4. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

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

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Bei Pflanzung des zeichnerisch festgesetzten Gehölzstreifens sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten der nachfolgenden Artenliste in einer Pflanzdichte von einem Baum je 15 m<sup>2</sup> und einem Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> Heckenfläche zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Für Neupflanzungen sind folgende Mindestgrößen zu verwenden:

Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, Heister - je nach Art - 2,0 m Höhe, Sträucher - je nach Art - 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

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

Im Plangebiet vorhandener Bewuchs ist grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen.

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

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

Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 12° und 40° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen, sind zulässig. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge (Summe der Einzellängen) der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

### **2. Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zugelassen werden können Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m, soweit damit nicht in Nachbarrechte eingegriffen wird oder Gefahren für den öffentlichen Verkehr (z.B. Sichtbehinderungen) entstehen, und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau.

Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Zäune aus Holz oder Metall zulässig.

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

### **3. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

#### **4. Grundstücksfreiflächen, § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Die Grundstücksfreiflächen sind, soweit nicht baulich genutzt (Nebenanlagen, Zufahrten etc.), als zusammenhängende Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zugänge, Gartenwege, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätze erforderlich ist.

#### **5. Verwenden von Niederschlagswasser, § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und / oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

### **C. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz, § 20 HDSchG**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **2. Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

### **3. Löschwasserversorgung, Rettungswege**

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein (DIN 14090).

Die entstehenden Neubauten sind zur Straßenseite hin sichtbar mit der Hausnummer zu kennzeichnen.

### **4. 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.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (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.

## **5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer klassifizierten Straße und in der Nähe einer planfestgestellten Eisenbahnanlage.

Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, die Bahn oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen. Es wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Südostseite) anzuordnen.

## **6. Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange**

Nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach Hessischem Wassergesetz innerhalb der Grundstücke zu versickern. Hierfür sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.

## **7. Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth, auf deren Grundlage die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Bauantragsverfahrens auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen ist, wird hingewiesen.

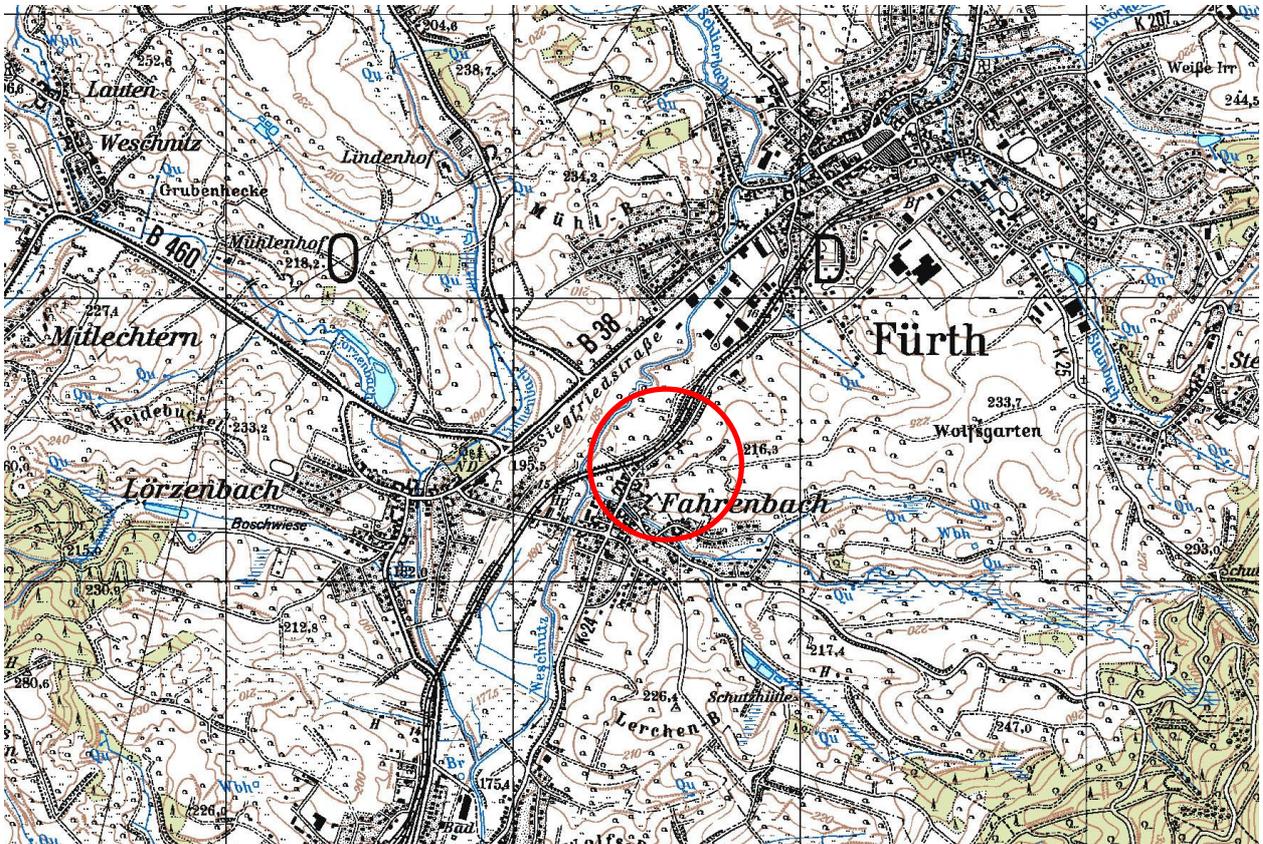
## **8. Entwässerung von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke**

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**

## **Bebauungsplan FÜ 61 „Südlich Fahrenbacher Straße“**



### **Begründung**

April 2010, ergänzt Mai 2010

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch: Umweltbelange bearbeitet in Zusammenarbeit mit:  
Schweiger + Scholz Contura  
Ingenieurpartnerschaft Landschaft Planen  
Goethestraße 11 Birkenstraße 24  
64625 Bensheim 64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Aktuelle Prägung von Gebiet und Umgebung	6
I.1.5	Erschließungsanlagen	7
I.1.6	Altlasten	8
I.1.7	Denkmalschutz	8
I.1.8	Immissionsschutz	8
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	10
I.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten	10
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
I.2.4	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	11
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	12
I.4	Belange von Natur und Landschaft	12
I.4.1	Vorgaben	12
I.4.2	Bestand und Bewertung	12
I.4.3	Planung und Auswirkungen	14
I.4.4	Artenschutzrechtliche Belange	16
I.4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
II.	Planverfahren und Abwägung	17

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, die als größere Baulücke südöstlich der Fahrenbacher Straße zwischen der Ortslage Fahrenbach im Süden und den zur Kerngemeinde Fürth gehörenden Anwesen Fahrenbacher Straße Nr. 64 bis 68 im Nordosten sowie den Anwesen Fahrenbacher Straße 49 und 51 im Westen gelegenen, derzeit unbebauten Grundstücke einer angemessenen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung zuzuführen. Die Erschließung soll über die bereits bestehende „Fahrenbacher Straße“ erfolgen.

Anlass der Planung ist ein aktueller Antrag von privaten Grundstückseigentümern auf Schaffung der Voraussetzungen einer wohnbaulichen Nutzbarkeit ihrer Grundstücke im Plangeltungsbe-  
reich entsprechend dem dargestellten Bebauungskonzept, für den gegenwärtig kein gesichertes Baurecht besteht.



Abbildung 1: Bebauungsvorschlag „Südlich Fahrenbacher Straße“



### I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, als ein für kleine Wohnsiedlungsentwicklungen im Ortsrandbereich grundsätzlich zugänglicher „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt, vollständig überlagert durch einen großflächig für das Weschnitztal ausgewiesenen „Regionalen Grünzug“.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Verfahren nach § 13 a BauGB ist eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Für die Änderung zur Gemischten Baufläche bedarf es somit keines separaten Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan.

Die grüne Randsignatur, die außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes liegt, stellt die ehemalige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Bergstraße-Odenwald dar. Das Landschaftsschutzgebiet wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben.



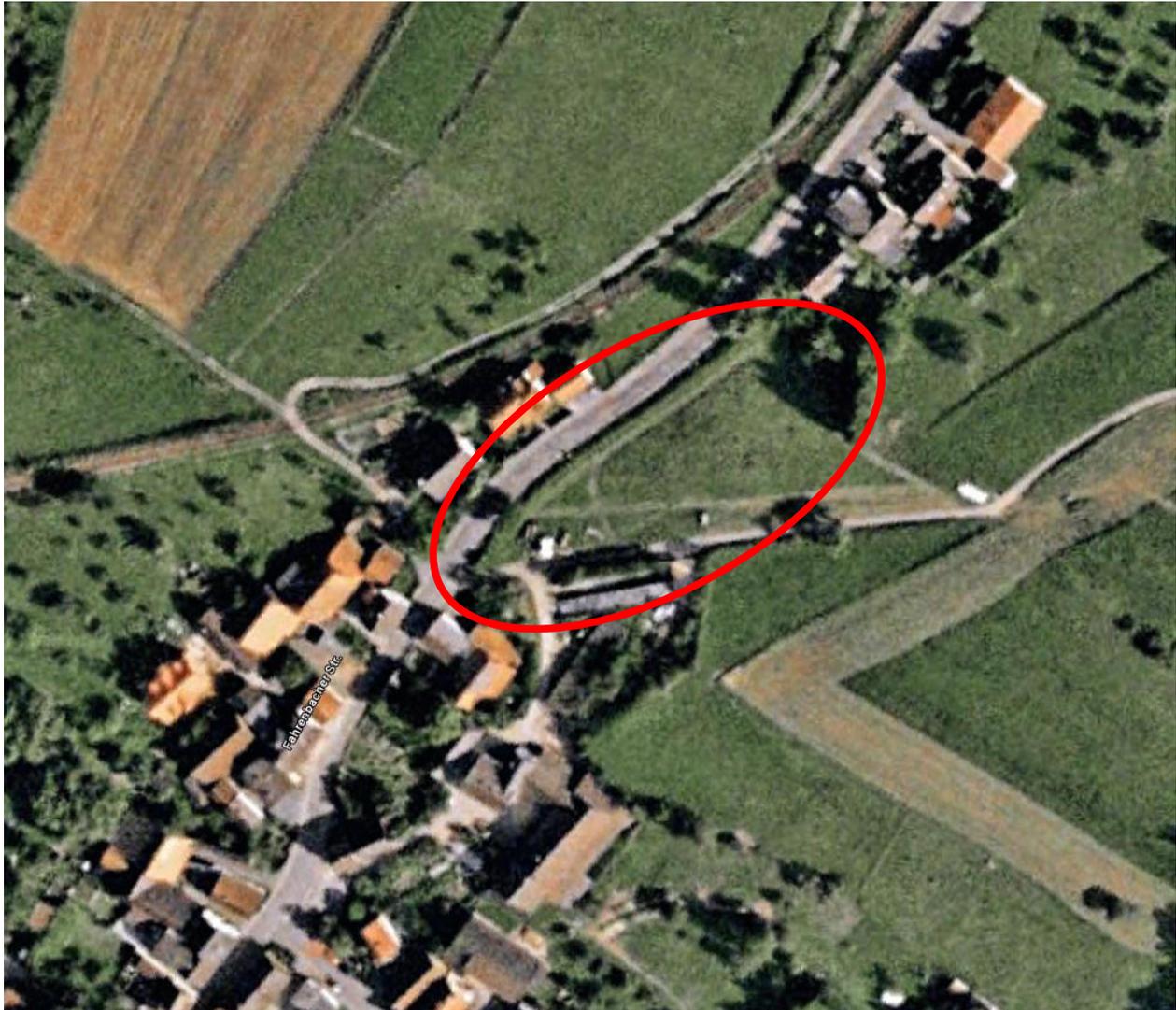


Abbildung 5: Luftbild (Quelle: Google Earth)

Die benachbarte Bebauung in Richtung Ortsmitte ist als Misch- bzw. Dorfgebiet anzusprechen, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegt aber auch landwirtschaftliche Nutzung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Bebauung nordöstlich des Plangebietes ist ebenfalls Mischgebiet. Die Wohnhäuser der Umgebung sind ein- und meist zweigeschossige, freistehende Einzelgebäude in offener Bauweise, überwiegend mit Satteldach. Es lässt sich zumindest nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes eine recht einheitliche Firstrichtung entlang der Fahrenbacher Straße in Südwest-Nordost-Richtung erkennen. Die bauliche Dichte der meisten Wohngrundstücke ist gering. Der Ortsteil ist insgesamt dörflich geprägt.

### I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende „Fahrenbacher Straße“.

Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die Innenentwicklung des Dorfgebietes ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen um Hausanschlüsse für die Neubebauung erweitert werden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Hausanschlusskosten werden von den Bauherren getragen, der Gemeinde entstehen keine Erschließungsaufwendungen.

Die künftigen Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene kommunale Wasserversorgungsnetz. Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung festgesetzt. Hierdurch wird auch der Niederschlagswasserabfluss von den Grundstücken reduziert.

### **I.1.6 Altlasten**

Für den Planbereich liegen der Gemeinde keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der Vornutzung als Wiesenflächen sind Verunreinigungen oder Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. 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.1.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, 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 Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **I.1.8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer klassifizierten Straße und in der Nähe einer planfestgestellten Eisenbahnanlage. Beide Verkehrsanlagen sind jedoch relativ schwach belastet, so dass aktive Maßnahmen des Schallschutzes für nicht erforderlich erachtet werden. Aufgrund der heutigen Anforderungen an die energetische Dämmung von Gebäuden weisen die Fassaden üblicherweise ausreichende Schallschutzeigenschaften auf. Dennoch erfolgt ein entsprechender Planungshinweis im Textteil des Bebauungsplanes, wonach Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung, die Bahn oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Es wird empfohlen, Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Südostseite) anzuordnen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb der durch typische landwirtschaftliche Emissionen geprägt ist. Der südlich an das Plangebiet grenzende Wirtschaftsweg dient der Erschließung des Hofes und eines Fahrsilos. In dem hier festgesetzten Dorfgebiet sind höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden als in Wohn- oder Mischgebieten. In Dorfgebieten gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme in besonderem Maße.

Auf Anregung der Fachabteilung Landwirtschaft des Kreises Bergstraße wurde am 04.05.2010 ein Ortstermin mit einem Sachverständigen des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen, der Gemeinde und dem Amt für Landwirtschaft durchgeführt. In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 10.05.2010 kam der Sachverständige zu folgenden Ergebnissen:

*„aufgrund der übersandten Unterlagen und des o.a. Ortstermins wurden die erforderlichen Abstände zwischen dem vorhandenen Stallgebäude und der geplanten Wohnbebauung ermittelt.*

*Die Gemeinde Fürth plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Nr. 69/4, 69/5 und 69/6. Das Gebiet soll als Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden, da die anschließenden Flächen bzw. bebauten Grundstücke ebenfalls einem Dorfgebiet entsprechen. Unmittelbar an das geplante Baugebiet grenzt der Betrieb des Landwirts Jäger an. In diesem Betrieb werden zur Zeit Milchvieh mit Nachzucht, Mastschweine und Pferde gehalten. Des weiteren befindet sich eine Fahrsiloanlage in unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebietes. Die Rindviehhaltung erfolgt in einem neuerrichteten Laufstall mit Spaltenböden im Laufgangbereich und Hochboxen im Liegebereich der Kühe. Die Be- und Entlüftung des Stalles erfolgt über Trauffirstlüftung. Der anfallende Flüssigmist wird bis zur Ausbringung in einem Flüssigmistbehälter zwischengelagert. Die vorhandenen Stallgebäude entsprechen dem derzeitigen Stand der Technik.*

*Für die Abstandsbemessung zwischen Stallgebäuden und Wohn- und Dorfgebieten werden die zur Zeit gültigen bzw. im Entwurf erschienenen VDI-Richtlinien Emissionsminderung-Tierhaltung angewandt. Die Abstände ergeben sich aus den Kriterien Tierart, dem daraus resultierenden anrechenbaren Großviehbesatz und dem Stand der Technik der Anlage. Wie bereits erwähnt entsprechen das Stallgebäude und die übrigen baulichen Anlagen dem Stand der Technik. Der anrechenbare Großviehbesatz wird unter Einbeziehung von Geruchsäquivalenzfaktoren ermittelt. Die Geruchsäquivalenzfaktoren betragen für Mastschweinehaltung 1,0, für die Sauenhaltung 0,5 und für die Rindviehhaltung 0,2. Für die Ermittlung der anrechenbaren Großvieheinheiten ergibt sich somit folgende Rechnung:*

**37 Kühe x 1,2 GV/Kuh x 0,2 = 8,88**

**50 Jungvieh x 0,45 GV/JV x 0,2 = 4,50**

**25 Mastschweine x 0,13 GV/MS x 1,0 = 3,25**

**2 Pferde x 1,2 GV/Pferd x 0,17 = 0,41**

**Daraus resultieren 17,04 anrechenbare Großvieheinheiten.**

*Aufgrund des ermittelten Tierbestandes ergibt sich nach den zur Zeit gültigen oder im Entwurf erschienenen VDI-Richtlinien ein erforderlicher Abstand zwischen Emissionsschwerpunkt des Stalles und einem Wohngebiet von ca. 127 m.*

*Gegenüber Dorfgebieten und Wohnhäusern im Außenbereich kann dieser Abstand auf den sogenannten Geruchsquellenabstand halbiert werden und beträgt somit ca. 63,5 m. Aus den übersandten Plänen geht hervor, dass der tatsächliche Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt des Stalles und der nächstgelegenen überbaubaren Fläche in dem geplanten Dorfgebiet ca. 80 m beträgt. Der erforderliche Abstand wird daher eingehalten.*

*Wie bereits erwähnt, befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Dorfgebiet eine Fahrsiloanlage des landwirtschaftlichen Betriebes Jäger. Aus dieser Anlage wird täglich Silage (Mais- und Grassilage) entnommen. Bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlage kommt es bei der Entnahme jedoch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen, da solche Gerüche in Dorfgebieten ortsüblich und zumutbar sind.*

*Als positiv kann auch die Lage des landwirtschaftlichen Betriebes am östlichen Ortsrand der Ortschaft Fahrenbach betrachtet werden. Da in diesem Gebiet hauptsächlich Winde aus westlicher Richtung vorherrschen, werden die Gerüche durch den Einfluss des Windes in östliche Richtung in das freie Gelände transportiert.*

*Wird die Anlage im Sinne der guten fachlichen Praxis ordnungsgemäß betrieben, habe ich aufgrund der aufgeführten Fakten gegen die Ausweisung des Dorfgebietes aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.“*

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „MD - Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Nrn. 5, 7 und 9 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden, erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt, um eine der Umgebung entsprechende, geringere Bebauungsdichte zu gewährleisten als es gemäß den Vorgaben von § 17 BauNVO mit einer GRZ von bis zu 0,6 möglich wäre. Somit kann auch ein an die dörfliche Umgebung angelehnter, höherer Grünflächenanteil realisiert werden. Um die Auswirkungen der Bebauung für die Nachbarn und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, wobei darüber ein Dachgeschoss zulässig ist, das allerdings kein weiteres Vollgeschoss gemäß HBO sein darf. Aufgrund der Lage an einem flach ansteigenden Hang wird das Kellergeschoss talseitig aus dem natürlichen Gelände herausragen und ggf. talseitig eine Zweigeschossigkeit suggerieren. Auch das Kellergeschoss darf kein weiteres Vollgeschoss sein und kann somit im Mittel maximal 1,40 m aus dem natürlichen Gelände herausragen.

Entsprechend der festgesetzten Eingeschossigkeit wird die GFZ gleich der GRZ mit 0,3 festgesetzt, die damit deutlich unter der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 für Dorfgebiete bleibt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der benachbarten Bebauung orientieren. Aus diesem Grunde werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf das natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezuges auf die Straßenhöhe, ist wegen des hängigen Geländes sinnvoll. Die maximale Traufwandhöhe wird auf 4,50 m, die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht.

### **I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Wohneinheiten**

Für das Plangebiet wird eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern als Einschränkung der offenen Bauweise festgesetzt. Die somit unzulässigen Hausgruppen (Reihenhäuser) sind als verdichtete Bauform im Plangebiet nicht gewünscht. Weiterhin wird zur Sicherung einer dörflichen Baustruktur die maximale Gebäudelänge auf 20 m begrenzt. Auch mit dem aus Gründen der möglichst flexiblen Grundstücksteilung durchgehenden Baufenster sind somit angepasste Gebäudeabmessungen gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass geringfügige Überschreitungen durch Bauteile wie Wintergärten, Erker etc. innerhalb genannter Maße zugelassen werden können. Das Baufenster ist als durchgehendes Band festgesetzt, um bei späteren Grundstücksverkäufen die Möglichkeit zu eröffnen, auf die Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechend flexibel reagieren zu können. Die im Plan dargestellten Vorschläge für die Grundstücksgrenzen dienen insofern auch nur zur Orientierung und sind nicht bindend. Mit den entsprechenden Teilungsvorschlägen werden Grundstücksgrößen zwischen 470 m<sup>2</sup> und 630 m<sup>2</sup> angestrebt, die der aktuellen Grundstücksnachfrage entsprechen dürften. Die bisherige Grundstücksaufteilung mit drei Grundstücken von im Mittel ca. 880 m<sup>2</sup> Größe dürfte nicht mehr marktgerecht sein. Dennoch kann der Bebauungsplan auch ohne Grundstücksneuordnung auf den bisherigen Grundstücken umgesetzt werden.

Weiter wird die Zahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal zwei WE je Wohngebäude bzw. eine WE je Doppelhaushälfte festgelegt. Durch diese Festsetzungen soll die Wohndichte der umliegenden Bebauung angeglichen werden. Durch den Ausschluss von Mehrfamilienhäusern wird das von der Neubebauung ausgehende Verkehrsaufkommen minimiert.

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

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Die erforderliche Durchgrünung der Bauflächen wird durch Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen einer Auswahlliste von standortgerechten Gehölzen gesichert. Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und entsprechend zu unterhalten.

Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude werden spiegelnde und glänzende Dachbaustoffe ausgeschlossen.

Weitere Festsetzung minimieren die Umweltauswirkungen der Planung. So wird u.a. bestimmt, dass Zäune einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen müssen, damit Kleinsäugetiere wie z.B. Igel die Zäune passieren können.

### **I.2.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 12° bis maximal 40° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm- und Pultdächer bestimmt. Dachaufbauten (Gauben, Solaranlagen) sind zulässig. Für Garagen sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder alternativ grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden.

Die Firstrichtung wird parallel zur Fahrenbacher Straße vorgeschrieben. Diese festgesetzte Firstrichtung gewährleistet eine bessere Eignung der Dachflächen für Solaranlagen als die um 90° gedrehte alternative Giebelstellung der Gebäude. Von einer Freistellung der Firstrichtung wird aus Gründen des Ortsbildes angesehen, da ausnahmslos alle Gebäude im entsprechenden Abschnitt der Fahrenbacher Straße straßenparallele Giebelstellung aufweisen.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze, Garagen oder Carports sind im Bauantrag auf den Grundstücken in der überbaubaren Fläche oder auch in der nichtüberbaubaren Fläche nachzuweisen, wobei die Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen müssen, um eine bessere Übersicht über den Straßenraum beim Ausfahren zu gewährleisten.

Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gewährleisten eine Durchgrünung des Gebietes auch unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenneuordnung ist nicht zwingend erforderlich und kann bei Bedarf beispielsweise durch eine vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 ff BauGB erfolgen. Alternativ sind auch eine Teilungsvermessung und Eigentumsveränderungen auf Grundlage notarieller Verträge möglich.

### **I.4 Belange von Natur und Landschaft**

#### **I.4.1 Vorgaben**

##### ***Untersuchungsrahmen***

Bei dem Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine auszugleichenden Eingriffe.

Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren sind Umweltbelange in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck erfolgt eine Darstellung des Bestandes und die Ermittlung der zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft, verbunden mit einer artenschutzfachlichen Einschätzung, ob und ggf. inwieweit durch das Vorhaben Belange des Artenschutzes, insbesondere die Verbote nach § 42 BNatSchG, berührt sein könnten.

##### ***Schutzgebiete***

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Das dem Plangebiet nächstgelegene Schutzgebiet nach NATURA 2000-Verordnung ist das FFH-Schutzgebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“, das von der Planung nicht tangiert und nicht beeinträchtigt wird.

#### **I.4.2 Bestand und Bewertung**

##### ***Lage und Landschaftseinbindung***

Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Fahrenbach, bereits auf Fürther Gemarkung an der Ortsdurchgangsstraße. Im Süden grenzt der Planbereich an einen landwirtschaftlichen Betrieb, im Norden an Wohnbebauung.

Topografisch liegt die Fläche etwas oberhalb der Weschnitzaue i.e.S. und steigt von der parallel verlaufenden Straße her nach Südosten weiter leicht an, wodurch die Fläche in Richtung auf die Weschnitzaue eine gewisse Fernwirksamkeit hat.

### **Böden**

Bis auf die straßenseitige Böschung sind die Böden des Geltungsbereiches noch weitgehend unverändert. In der Bodenkarte von Hessen (HLFB 1997) sind die südwestlich angrenzenden Bereiche als „Siedlungsfläche, Bestand“ dargestellt. Im Geltungsbereich findet man den Bodentyp (318) Pseudogley-Parabraunerde, lößlehmarm. Pseudogley-Parabraunerden zeichnen sich durch ein sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen aus. Der Bodentyp ist im Landschaftsraum häufig vertreten.

### **Klima**

Die Region wird dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800 - 850 mm.

Die Wiesen des Plangebietes sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Auf die angrenzenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese kleinklimatisch ausgleichend. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der engen Verzahnung der Siedlungslage mit dem umgebenden Landschaftsraum ist die Bedeutung der Auswirkungen nachrangig.

### **Grundwasser / Oberflächenwasser**

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Der Bearbeitungsbereich liegt über 100 m östlich einer Wasserschutzgebietszone III im Weschnitztal.

Oberflächengewässer sind im Gebiet oder direkt angrenzend nicht vorhanden.

### **Flora (Vegetation / Biotoptypen)**

(Begehung im Januar 2010: Jahreszeitlich bedingt ist die Bestandsaufnahme des Artenspektrums derzeit nicht vollständig. Eine eindeutige Biotop-Ansprache ist jedoch - auch unter Zuhilfenahme älterer Kartierunterlagen (Erhebungen zum kommunalen Landschaftsplan der Gemeinde Fürth) - mit hinreichender Sicherheit möglich.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen von einer nach (Nord-) Westen geneigten Grünlandfläche eingenommen. Es handelt sich um eine deutlich artenreduzierte, intensiv genutzte Mähweide, zum landwirtschaftlichen Anwesen im Süden hin (Hofeinfahrt) durch Befahren verdichtet und hier mit gestörter Grasnarbe (*Plantago major*, *Ranunculus repens*). Dominant sind Gräser wie *Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatius*, auch *Lolium perenne*, daneben Kräuter wie *Plantago lanceolata* oder *Taraxacum officinale*. Düngezeiger (vereinzelt): *Rumex obtusifolius*.

*Bewertung gemäß KompensationsVO:* Typ-Nr. 06.320, Frischgrünland, intensiv, 27 WP.

Zur Straße hin vorgelagert ist ein (gemähter) Böschungstreifen (Höhe x Breite ist ca 1 x 1,5 m) mit ähnlichem reduziertem Arten-Spektrum:

*Bewertung gemäß KompensationsVO:* Typ-Nr. 09.160(+), Grasreiche Straßenränder und Böschungen, aufgewertet auf 18 WP.

Hier steht im Südwesten das einzige Gehölz der Fläche, eine kleine mehrstämmige Eiche.

### **Fauna**

Auf der siedlungsnahen, strukturarmen, intensiv genutzten, nitrophytischen Fläche ist eine anspruchsvolle Fauna nicht zu erwarten. Während Amphibien und Reptilien hier kaum vertreten sein dürften, werden es bei den Vögeln die anpassungsfähigeren, „kulturverträglicheren“ sein, die als Nahrungsgast im Gebiet anzutreffen sind. Ebenso werden unter den Tagfaltern und Heuschrecken vor allem die vertreten sein, die nicht auf mager - extensiv / verbrachte Biotopstrukturen spezialisiert sind. Die Frequentierung durch Feldermäuse wird sich auf periphere Nahrungsbeziehungen beschränken. Eine Eignung des Gebietes als Leitstruktur oder als Rast- oder Fortpflanzungshabitat ist nicht erkennbar.

### **I.4.3 Planung und Auswirkungen**

#### **Landschaftsbild**

Durch die flankierenden Gebäude (Bestand) fügt sich die geplante Bebauung gut in den Ort ein, auch wenn wegen des straßennahen Trassenverlaufes der Bahn die Bebauung in Gegenlage auf halber Strecke endet. Die etwas erhöhte Fernwirksamkeit des leicht hangigen Gebietes in Richtung auf die Weschnitzau wird durch folgende Maßnahmen gemindert bzw. kompensiert:

- Um die Auswirkungen der Bebauung für die Nachbarn und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, wobei darüber ein Dachgeschoss zulässig ist, das allerdings kein weiteres Vollgeschoss gemäß HBO sein darf.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt.
- Eingrünung des Gebietes in Richtung auf die freie Landschaft im Südosten.
- Durch Einschränkung der zulässigen Dachfarben und Ausschluss spiegelnder Materialien wird die Fernwirkung ebenfalls minimiert.

#### **Böden**

Durch die geplanten Maßnahmen wird Boden versiegelt und geht verloren. Auf den weitestgehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist mit folgenden Maßnahmen hinzuwirken:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Die Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

#### **Klima**

Angesichts der relativ geringen Größe des Gebietes und einer sehr umgebungsangepassten moderaten Ausnutzung (GRZ von 0,3) ist die Reduzierung der kleinklimatisch ausgleichenden Wirkung der Fläche durch die Planung als nicht gravierend zu werten.

Dessen ungeachtet wirken folgende Maßnahmen positiv auf die klimatische Situation:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Pflanzung von Gehölzen.
- Nur Einzel- und Doppelhausbebauung mit begrenzten Gebäudelängen zulässig.

### **Grundwasser**

Folgende Eingriffswirkungen sind festzuhalten:

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

Zur Vermeidung werden folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

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

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert. Trinkwasser wird eingespart. Dennoch wird es zu einer vernachlässigbaren Erhöhung des Trinkwasserbedarfes kommen.

### **Flora und Fauna**

Es kommt zum Verlust von strukturarmen, intensiv genutzten Grünlandflächen ohne Gehölze. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozöosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Damit kommt es auch zu einer Verdrängung der in diesem Bereich vorkommenden Tierarten. Struktur- und nutzungsbedingt ist im Gebiet mit einer relativ anspruchslosen, ubiquistischen Fauna zu rechnen, die im Siedlungszusammenhang häufig ist und der aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit ein ausreichendes Angebot an mindestens gleichwertigem Lebensraum im näheren Umfeld zur Verfügung steht. Eine maßgebliche Beeinträchtigung ist somit für diese Arten auszuschließen.

Zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen der Planung werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.
- Neupflanzung von Gehölzen (je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum oder alternativ 5 Sträucher gemäß Artenliste) zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Wenngleich gegenwärtig keine nennenswerten Gehölze im Plangebiet existieren, wird, vor allem in Hinblick auf die künftige Biotopausstattung, die Entnahme von Gehölzen, insbesondere die Fällung von Bäumen, auf die Zeit zwischen 30. September und 1. März beschränkt, um auszuschließen, dass Nester oder Gelege beeinträchtigt oder zerstört werden.

#### I.4.4 Artenschutzrechtliche Belange

##### Auswirkungen der Planung hinsichtlich Artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 BNatSchG

Der Geltungsbereich weist im gegenwärtigen Zustand ein hohes Störungspotenzial auf:

- Lage direkt an der Ortsdurchgangsstraße unweit der Bahnlinie.
- Benachbart ein intensiv emittierender landwirtschaftlicher Betrieb (Silage).
- Die Fläche ist quasi gehölzfrei und wird als Intensivgrünland genutzt.
- Besondere edaphische Faktoren, welche einen Sonderstandort und eine ggf. spezialisierte Flora oder Fauna bedingen würden, liegen nicht vor.

Als bedeutsamer Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten gemäß § 42 BNatSchG, dies sind:

- die europäischen Vogelarten i.S.d. Artikel I der Vogelschutzrichtlinie (VSR) und
- die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie,

kommt dieses Gebiet daher nicht in Betracht.

Nach heutigem Kenntnisstand und entsprechend der Ausstattung des Gebietes sind aus dem genannten Spektrum lediglich einige „euryöke“ Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler zu erwarten. Diese in Siedlungsnähe häufigen, anpassungsfähigen Vogelarten sind weit verbreitet und stellen an ihren Lebensraum keine hohen Ansprüche. Auch für diese Arten kommt der Geltungsbereich im heutigen Zustand als wesentlicher Lebensraum, namentlich als Brutgebiet, nicht in Frage.

Verbote des § 42 BNatSchG werden durch das Vorhaben im Gebiet nicht tangiert. Die Planung ist somit artenschutzrechtlich unbedenklich.

#### I.4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Veränderung der Flächen wirkt sich in erster Linie auf die Schutzgüter Flora und Fauna sowie den Boden aus. Nennenswerte Gehölze sind nicht vorhanden und folglich auch nicht betroffen. Es kommt zum Verlust von intensiv genutztem Grünland und Straßenrand-Grün. Die damit zusammenhängenden und davon abhängigen Biozönosen werden beeinträchtigt und auch zerstört. Gefährdete und / oder gesetzlich geschützte Arten oder Habitate sind nach heutigem Kenntnisstand und fachlichem Ermessen nicht betroffen. Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtliche Problematik (Verbotsverletzungen i.S.d. § 42 BNatSchG) sind nicht gegeben.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für den schonenden Umgang mit den Ressourcen getroffen (Flächen-Ausnutzung, Verwendung von Boden und Niederschlag, Versiegelungsgrad, Durchgrünung). Der real entstehende Verlust und die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind somit als nicht gravierend zu werten, die betroffenen Biotoptypen sind im Landschaftsraum häufig und Ausweichbiozönosen sind ortsnahe vorhanden.

Eine rechnerische Bilanzierung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen für Auswirkungen der Planung sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da planungsrechtlich keine auszugleichenden Eingriffe entstehen.

Die Mobilisierung von Baulandreserven innerhalb bebauter Ortslagen ist ein wesentlicher Baustein zur Reduktion des Landschaftsverbrauches und daher aus naturschutzfachlicher Sicht prinzipiell zu begrüßen.

## II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 01.02.2010 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes FÜ 61 „Südlich Fahrenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

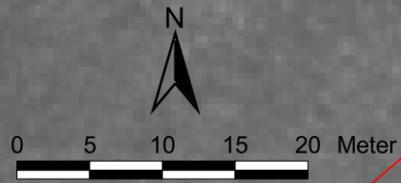
Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ liegen vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Abwägung berücksichtigt.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 22.02.2010 bis einschließlich 23.03.2010. Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein. Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 12.02.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.03.2010 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes FÜ 61 „Südlich Fahrenbacher Straße“ einschließlich Textfestsetzungen und Begründung konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 27.04.2010 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan FÜ 61 „Südlich Fahrenbacher Straße“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen

**Bestand**

(Biotoptyp nach KV)

- Laubbaum, klein
- Frischwiese, intensiv  
Typnr. 06.320 (27 WP)
- Grasreiche Straßenränder und Böschungen, nicht artenarm  
Typnr. 09.160(+) (aufgew. auf 18 WP)
- Versiegelte Flächen, Asphalt  
Typnr. 10.510 (3 WP)

**Gemeinde Fürth i.O.**



Umweltbelange  
zum Bebauungsplan FÜ 61  
"Südlich Fahrenbacher Straße"

**Plan: Bestand**

Maßstab: 1:500      Datum: 29.01.2010  
Gez.: HR              Proj.Nr.: 10.201  
Geä.:                  Geä.:



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin ANETTE LUDWIG Birkenstraße 24 64579 Gernsheim Telefon 06258 902726 Telefax 06258 902725	Dipl.-Biologe HENRY RIECHMANN August-Bebel-Straße 103 68199 Mannheim Telefon 0621 81099945 Telefax 0621 81099946
--	---