Textliche Festsetzungen

(März 2011)

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes KR 5 „Feriendorf“ im Ortsteil Kröckelbach 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. §§ 11 und 16 BauNVO

Der nördliche Teilbereich (Teilbereich 1) ist gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ festgesetzt.

Der südliche Teilbereich (Teilbereich 2) ist gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung“ festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich 1 (Sondergebiet „Feriendorf“) sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vortrags- und Unterrichtsräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal zulässig.

Im südlichen Teilbereich 2 (Sondergebiet „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung“) sind über die vorgenannten Nutzungen hinaus zudem Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

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

Im Teilbereich 1 gilt offene Bauweise. Im Teilbereich 2 gilt eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), bei der abweichend zu den Bestimmungen der offenen Bauweise auch Baukörper bis maximal 75 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind nur auf einem Flächenstreifen von 12 m Tiefe zulässig, der parallel zum Rand der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Private Mischverkehrsfläche“ verläuft.

4. Flächen für den Gemeinbedarf, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der südliche Teilbereich 2 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vortrags- und Unterrichtsräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal. Weiterhin zulässig sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes der Zone III sind zu beachten.

Ausgleichsmaßnahme A1: Strukturverbesserungen am Bachlauf (Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstück Nr. 104 teilweise):
Der durch Sohlbefestigungen stark veränderte Bachlauf ist naturnah wieder herzustellen. Herzustellen ist ein steinig-schottriges Bachbett mit rauer Sohlstruktur. Hierzu ist auf rund 140 Metern Lauflänge der Plattenverbund der heutigen Sohle aufzubrechen. Die vorhandenen, überwiegend flachen Steine können wieder verwendet und senkrecht zu ihrer bisherigen Lage als Teil der Gewässersohle zusammen mit weiterem externen, schottrigen Material wieder eingebaut werden. Durch die Umgestaltung der Gewässersohle wird die Durchgängigkeit des Gewässers in diesem Abschnitt weitgehend wieder hergestellt.

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

Ab drei nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 / 20 cm) der nachfolgenden Artenliste in einer mindestens 6 m² großen unbefestigten Pflanzfläche anzupflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 - 20 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, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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 (je nach Art mindestens 60 - 80 cm Höhe, mindestens 2 x verpflanzt):

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

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

Gehölze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sollten aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Gehölzentnahmen erforderlich sein, sind Ersatzanpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen.

B. 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. Wasserschutzgebiet

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

4. Löschwasserversorgung

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

5. 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 der Gemeinde derzeit keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden vor. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt) für den Plangeltungsbereich 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 Arbeitsschutz und 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.

Eine Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nach geltendem Abwasserrecht unzulässig.

6. Stellplatzsatzung

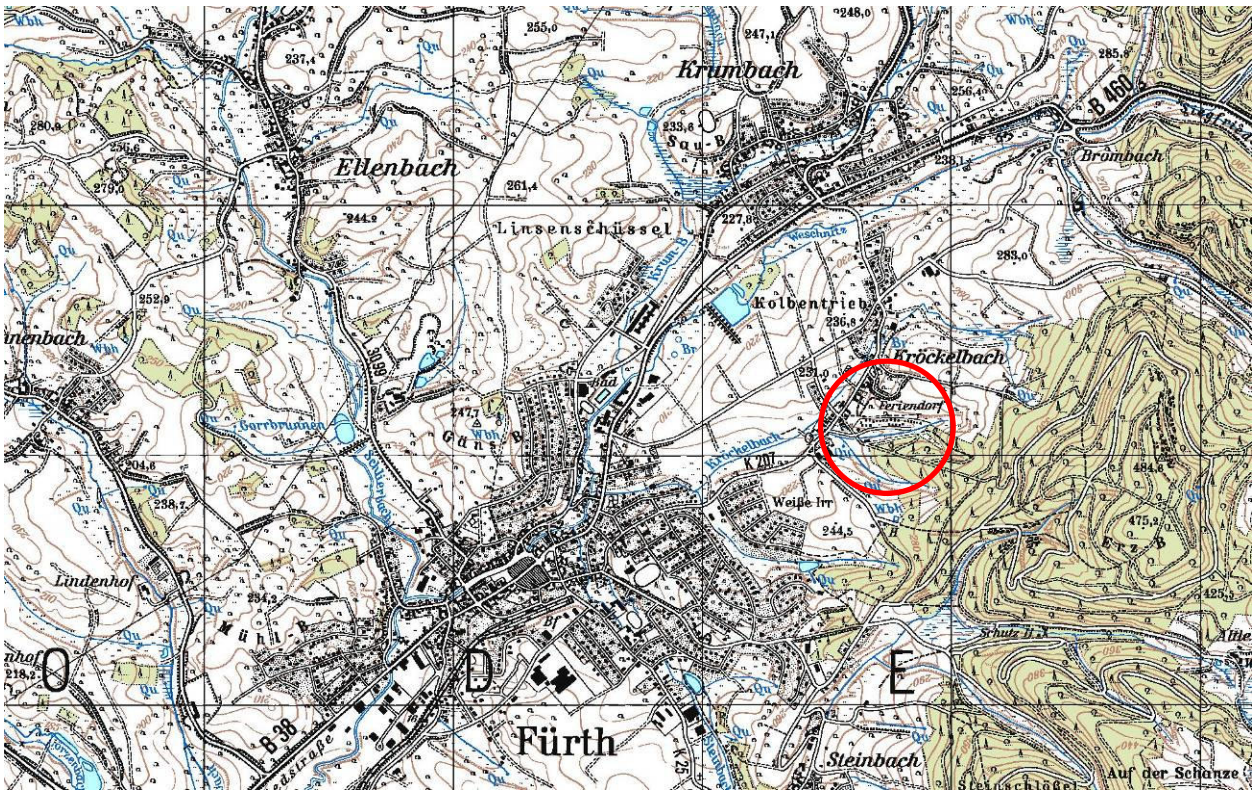
Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und innerhalb der Grundstücksflächen und / oder innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Private Mischverkehrsfläche“ nachzuweisen.

Die Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass die Holzabfuhr aus den angrenzenden Waldflächen auf den beiden festgesetzten Erschließungswegen nicht beeinflusst wird.

Ordnungsschlüssel: 006-31-07-3017-004-KR5-00

Gemeinde Fürth

Bebauungsplan KR 5 „Feriendorf“ im Ortsteil Kröckelbach



Begründung

März 2011

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura
Landschaft Planen
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4
I.1 Grundlagen 4
I.1.1 Anlass der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4
I.1.3 Planungsvorgaben 5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 8
I.1.5 Erschließungsanlagen 8
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange 9
I.1.7 Altlasten 10
I.1.8 Denkmalschutz 10
I.1.9 Immissionsschutz 10
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes 10
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen 12
I.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen 13
I.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf 13
I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft 13
I.3 Ver- und Entsorgung 13
I.4 Bodenordnende Maßnahmen 14
II. Umweltbericht 14
II.1 Einleitung 14
II.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes 14
II.2.1 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung) 15
II.2.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 16
II.2.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele 16
II.2.4 Angewandte Untersuchungsmethoden 17

II.2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 17
II.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens 17
II.3.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches 17
II.3.2 Boden und Altlasten 18
II.3.3 Klima 18
II.3.4 Grundwasser 18
II.3.5 Oberflächengewässer 19
II.3.6 Flora und Fauna 19
II.3.7 Schutzgut Landschaft 23
II.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 23
II.3.9 Schutzgut Mensch 23
II.3.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 23
II.4 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen 23
II.4.1 Schutzgut Boden 23
II.4.2 Schutzgut Klima 24
II.4.3 Grundwasser 24
II.4.4 Oberflächengewässer 25
II.4.5 Schutzgüter Flora und Fauna 25
II.4.6 Schutzgut Landschaft 26
II.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 26
II.4.8 Schutzgut Mensch 26
II.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 26
II.4.10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 27
II.4.11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) 28
II.4.12 Zusammenfassung 28
III. Planverfahren und Abwägung 29

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des Feriendorfes Kröckelbach wurden in der Vergangenheit verschiedene bauliche Maßnahmen genehmigt und realisiert, ohne dass durch einen Bebauungsplan planungsrechtliche Vorgaben bestanden. Die Genehmigungen für verschiedene Anlagen des Feriendorfes erfolgten jeweils im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Kreisverwaltung.

Mit der aktuellen Planung der Gemeinde zur Unterbringung einer Kindertagesstätte im Feriendorf in Form eines Anbaus an ein bereits vorhandenes Gebäude wurde seitens der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße die Frage nach der planungsrechtlichen Grundlage gestellt. Um die Investition rechtssicher zu machen, wird eine verbindliche Regelung über eine kommunale Satzung empfohlen. Als Planungsinstrumente bieten sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 BauGB an.

Zur Vorbereitung der entsprechenden Nutzung soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, der den Vorteil hat, dass dem Plan entsprechende Vorhaben im Anzeigeverfahren von der Einreichung und der Genehmigungspflicht eines Bauantrages befreit werden können. In diesem Bauleitplanverfahren soll ergänzend auch das übrige Gelände des Feriendorfes überplant werden, um auch für den Fall künftiger Veränderungen an anderen Teilen der Gesamtanlage eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage und damit ein gemeindliches Steuerungselement zu haben. Mit Ausnahme der Kindertagesstätte sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Der planungsrechtliche Rahmen kann sich daher eng am aktuellen baulichen Bestand orientieren, was auch der besonderen Lage des Plangebietes am äußersten Ortsrand, dreiseitig umgeben von freier Landschaft Rechnung trägt.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 97/1 (teilweise), Nr. 101, Nr. 103/4, Nr. 103/8, Nr. 104, Nr. 107/2 (teilweise), Nr. 108 (teilweise), Nr. 177, Nr. 185/3 und Nr. 203.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,38 ha.

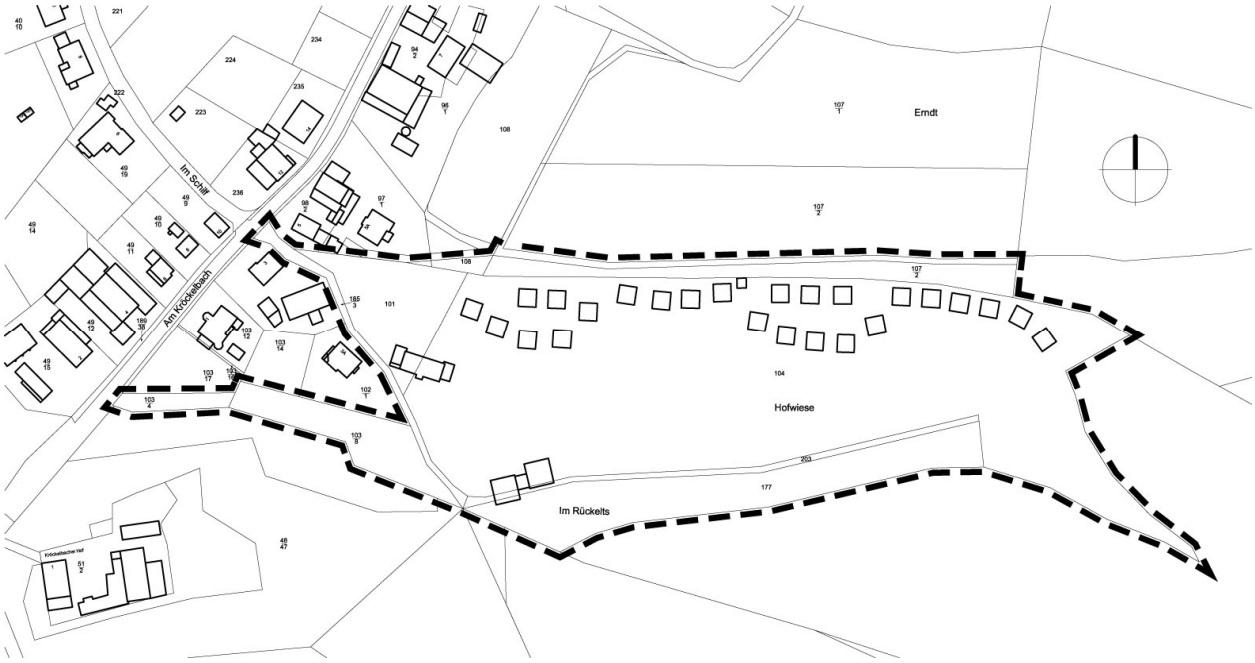


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes KR 5 „Feriendorf“ im Ortsteil Kröckelbach

I.1.3 Planungsvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 (ROP), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, als „Bereich für die Landwirtschaft“ dargestellt, vollständig überlagert durch einen großflächig für das Weschnitztal ausgewiesenen „Regionalen Grünzug“ sowie durch einen „Bereich für die Grundwassersicherung“. Die bestehende Anlage des Feriendorfes ist entsprechend durch den Begriff „Feriendorf“ gekennzeichnet.

Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2009, der ebenfalls im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist der Geltungsbereich ebenfalls nicht als Bestandteil der Siedlungsfläche dargestellt, sondern befindet sich in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ bzw. eventuell auch in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, was aufgrund des Maßstabes der Darstellung nicht genau erkennbar ist.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Feriendorf um eine bestehende Anlage mit bauordnungsrechtlich genehmigtem, baulichen Bestand handelt, kann die Planung als an die Ziele der Regionalplanung angepasst angesehen werden. Entsprechend wurden seitens der für Regionalplanung zuständigen Behörden auch keine Einwendungen geäußert. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass eine allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet nicht zugelassen werden sollte, was durch entsprechende Festsetzungen auch wirksam ausgeschlossen ist.

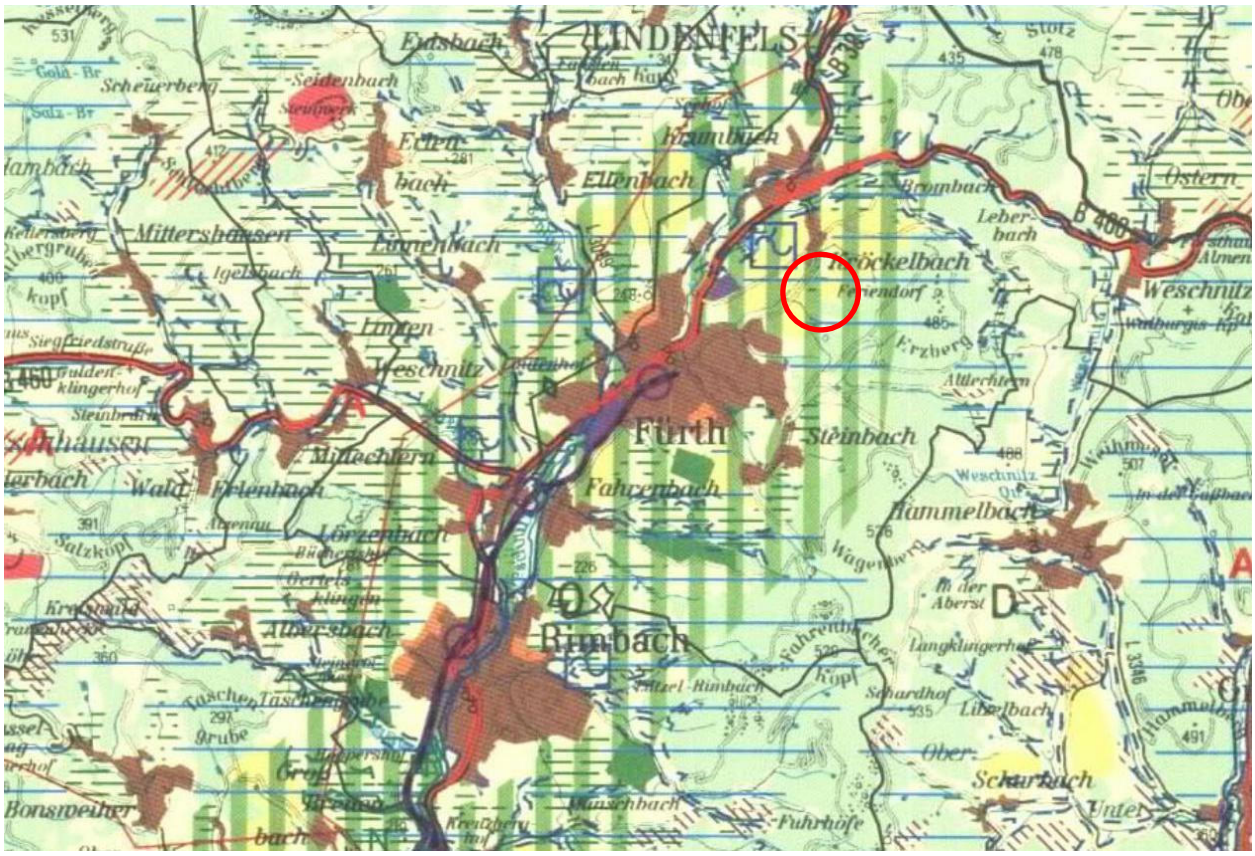


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2000

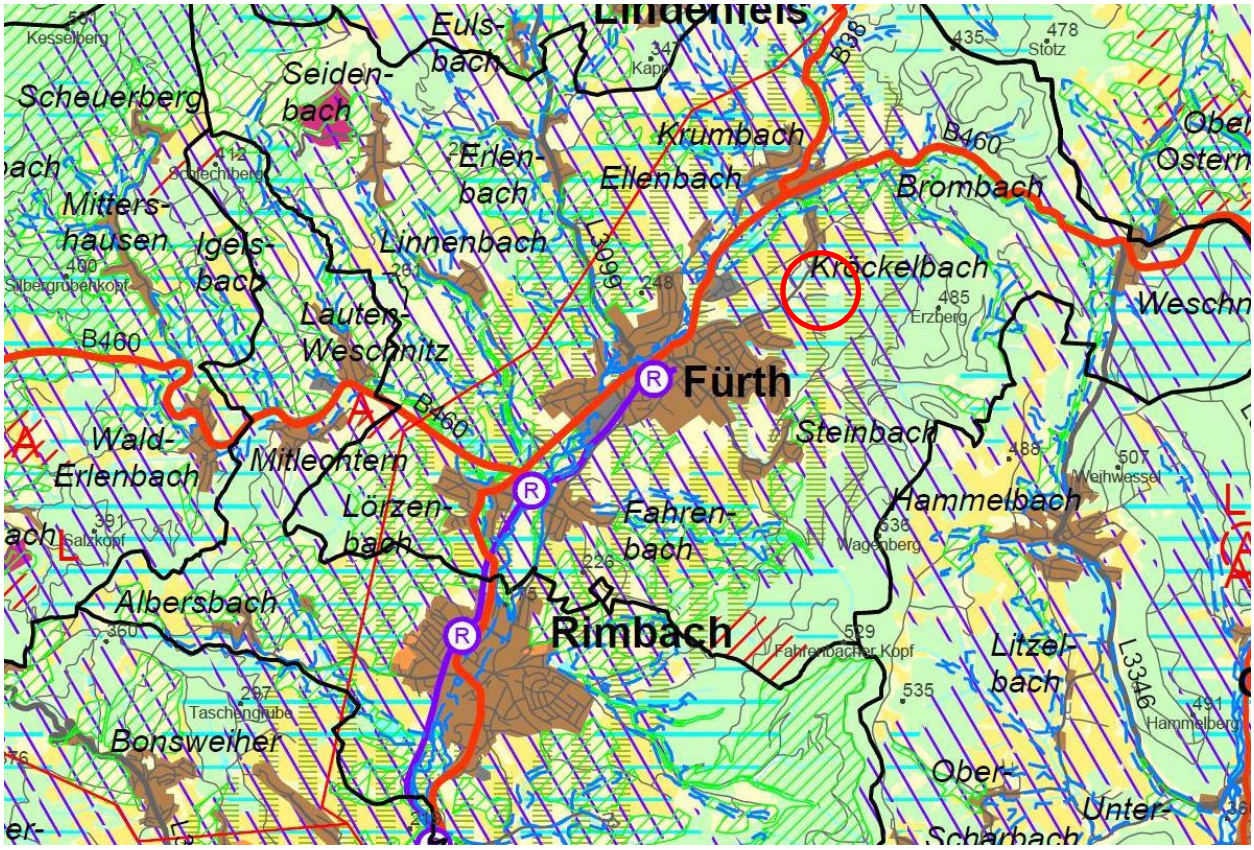


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf 2009 zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“ dargestellt.

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

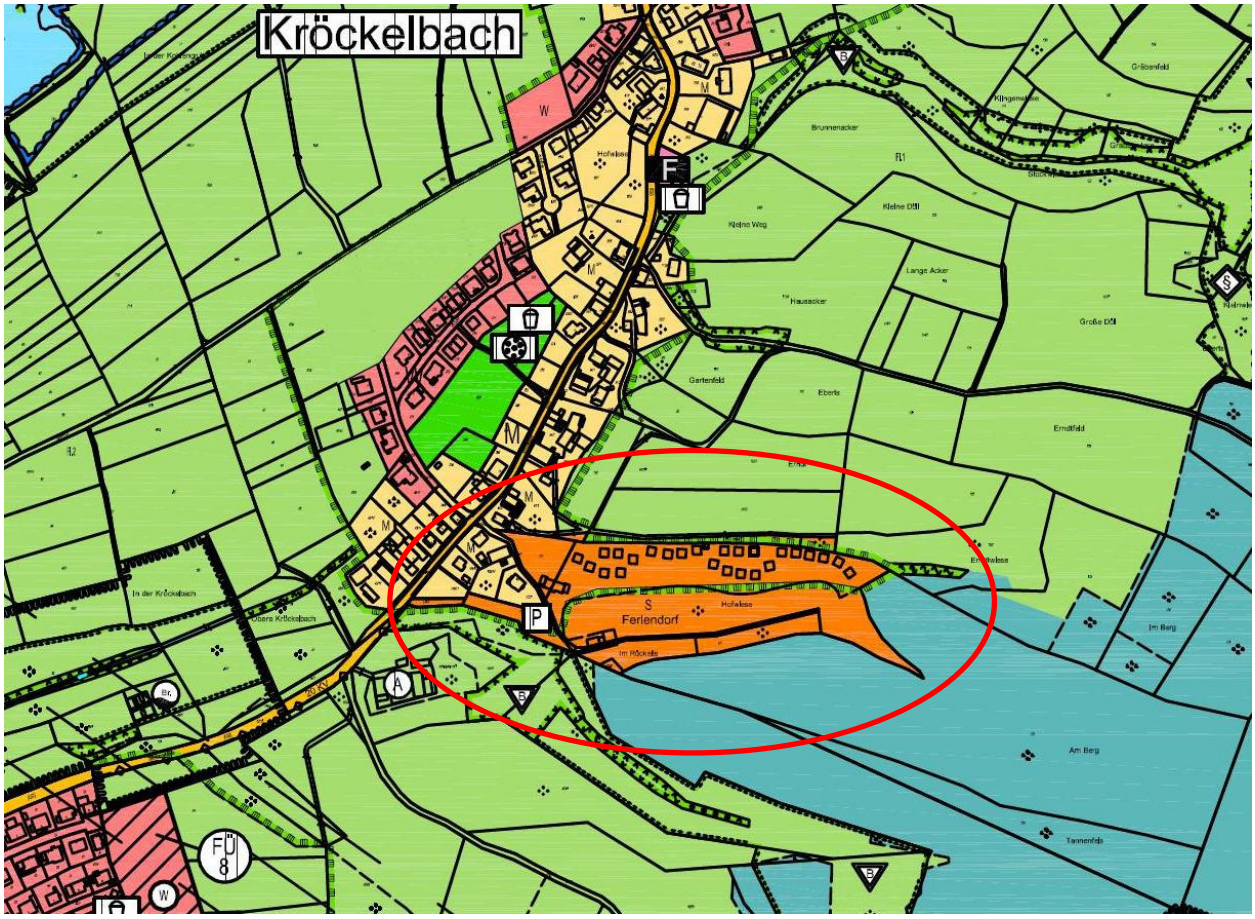


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Belange, die gegen die vorliegende Planung stehen, sind nach heutigem Kenntnisstand weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. In diesem Zusammenhang sind die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten, stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die bereits bestehenden Gebäude der Feriendorfanlage, die bei den Ferienhäusern und dem Wolfgang-Schwabe-Haus (südliches Gebäude) Zeltdächer sowie bei dem Verwaltungsgebäude im Westen ein Walmdach bei ein- bzw. zwei Vollgeschossen aufweisen.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Im Süden und Südosten grenzen Waldflächen an, die von baulichen Maßnahmen unberührt bleiben und innerhalb des Planbereiches als zu erhalten festgesetzt werden.

Abbildung 5: Luftbild der Umgebung des Geltungsbereiches (Feriendorf rot umrandet)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Die Verkehrserschließung des Planbereiches erfolgt über die Straße „Am Kröckelbach“ bzw. über die beiden von dieser Straße abzweigenden Wege.

Das Plangebiet ist an die kommunale Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen lediglich um die Hausanschlüsse für die Gebäudeerweiterung der Kindertagesstätte am Wolfgang-Schwabe-Haus ergänzt werden.

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 der bisherigen Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch den Bebauungsplan nur unwesentlich 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 innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III. In diesem Zusammenhang sind die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten, stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

I.1.6.5 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Erweiterung des Wolfgang-Schwabe-Hauses um die geplante Kindertagesstätte erhöht sich die Bodenversiegelung im Plangebiet geringfügig. Aufgrund der weitläufigen Grünflächen wirkt sich diese Erhöhung der Bodenversiegelung nur unwesentlich auf die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung aus.

I.1.6.6 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits teilweise (Gebäudebestand) an die vorhandenen Abwasseranlagen (Mischkanalisation) angeschlossen. Die Gebäudeerweiterung ist entsprechend anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch den Bebauungsplan ist vernachlässigbar.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf der offene Bachlauf eines Seitenbaches des Kröckelbaches. Im Bereich der Zufahrtswege verläuft dieser verrohrt. Im direkten Uferbereich des Baches sind keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Änderungen des Gehölzbestandes vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Innerhalb dieser bereits bebauten Flächen soll ein bestehendes Gebäude erweitert werden. Nach § 23 HWG ist für die Bebauung ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten sind im Rahmen der Objektplanung zu klären. Hochwasserretentionsflächen gehen aufgrund der topografischen Verhältnisse in keinem Fall verloren. Nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer sind nicht erkennbar, im Gegenteil erfolgt eine ökologische Aufwertung des Gewässers im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen.

I.1.7 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich nach Auskunft der zuständigen Bodenschutzbehörde (Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt des Regierungspräsidiums Darmstadt) für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Aufgrund dieser Auskunft und der bisherigen Nutzung mit den überwiegenden Grünflächen 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine geschützten Kulturgüter.

Dennoch sollte beachtet werden, 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.1.9 Immissionsschutz

Auswirkungen auf bzw. von gewerblichen Anlagen oder Flächen durch die vorliegende Planung sind nicht festzustellen. Durch die geplante Gebäudeerweiterung entstehen keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub / Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima sind vernachlässigbar.

Ein Erfordernis für weitere fachtechnische Untersuchungen wird nicht gesehen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes orientieren sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauung.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen Teilbereich (Teilbereich 1) gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feriendorf" festgesetzt. Der südliche Teilbereich (Teilbereich 2) wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" festgesetzt. Für die Sondergebiete werden per Textfestsetzung aufgrund der Lage am äußersten Rand des Ortsteiles, umgeben von freiem Landschaftsraum ausschließlich wenige konkrete Nutzungen zugelassen. Im nördlichen Teilbereich 1 (Sondergebiet „Feriendorf") sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vortrags- und Unterrichtsräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Im südlichen Teilbereich 2 (Sondergebiet „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung") sind über die vorgenannten Nutzungen hinaus zudem Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Die im Plangebiet u.a. zulässige Durchführung von Vorträgen und Seminaren sowie die Verwaltung des bestehenden Feriendorfes und der geplanten Kindertagesstätte entsprechen nicht Nutzungen, die der Erholung dienen (im Gegensatz zu Ferienhaus- oder Wochenendhausgebieten), weshalb vorliegend keine Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO erfolgt, sondern Festsetzungen von Sondergebieten nach § 11 BauNVO getroffen werden. Es soll definitiv keine allgemeine Wohnnutzung zugelassen werden, um die Gefahr des Dauerwohnens auszuschließen, weshalb nur eine betriebszugeordnete Wohnung zugelassen wird. Unabhängig davon ist die Beherbergung von Gästen in allen Teilen des Plangebietes zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 festgesetzt. Unabhängig davon sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch kleine Baufenster bestimmt, die bei großen Grundstücksflächen die maximal realisierbare Grundfläche von Gebäuden teilweise weiter begrenzen.

Für den GRZ-Nachweis im Teilbereich 1 wird eine Grundstücksfläche von 12.891 m² zugrunde gelegt. Bei einer zulässigen GRZ von 0,15 ergeben sich somit 1.933,65 m² überbaubare Grundstücksfläche. Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich haben insgesamt eine Grundfläche von ca. 1.655 m². Es bietet sich daher für die Feriendorfgebäude die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung von ca. 17 %. Da die Baufenster im Teilbereich 1 allerdings eine Gesamtfläche von ca. 3.857 m² haben, ist eine vollständige Ausnutzung der Baufenster nicht möglich.

Im Teilbereich 2 wird eine Grundstücksfläche von 11.549 m² angesetzt. Mit einer GRZ von 0,15 sind daher 1.732,35 m² überbaubare Grundstücksfläche zulässig. Das bestehende Wolfgang-Schwabe-Haus sowie die geplante Gebäudeerweiterung der Kindertagesstätte haben zusammen eine Grundfläche von ca. 705 m². Das Baufenster im Teilbereich 2 weist eine Größe von ca. 1.504 m² auf, wodurch die zulässige überbaubare Grundstücksfläche noch über die nach der GRZ rechnerisch zulässigen Fläche hinaus eingeschränkt wird, aber dennoch neben der geplanten Gebäudeerweiterung auch ausreichende Flächenreserven für den geplanten Außenspielbereich der Kindertagesstätte bietet.

Abbildung 6: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Rotumrandung der zugrunde gelegten Grundstücksgrößen

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Kindertagesstätte umfasst ca. 1.000 m². Diese Fläche soll zunächst jedoch nicht vollständig bebaut werden, sondern auch die unmittelbare eingefriedete Freifläche der Kindertagesstätte als Außenspielbereich umfassen. Die Gemeinde beabsichtigt nicht, die zulässige überbaubare Grundstücksfläche voll auszunutzen.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Im Teilbereich 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Teilbereich 2 hingegen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der abweichend zu den Bestimmungen der offenen Bauweise auch Baukörper bis maximal 75 m zulässig sind. Diese Abweichung wird notwendig, da durch die Erweiterung des bestehenden Wolfgang-Schwabe-Hauses um die geplante Kindertagesstätte ein Baukörper mit einer Länge über die nach offener Bauweise zulässigen 50 m hinaus entsteht.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird ausschließlich durch die festgesetzte Geschossigkeit begrenzt. Eine weitergehende einschränkende Festsetzung konkreter Gebäudehöhen erschein nicht erforderlich, da die baulichen Maßnahmen durch den Kreis Bergstraße als Eigentümer des Grundstückes bzw. die Gemeinde als planende Stelle für die Kindertagesstätte unmittelbar festgelegt bzw. begrenzt werden.

I.2.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind nur auf einem Flächenstreifen von 12 m Tiefe zulässig, der parallel zum Rand der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Private Mischverkehrsfläche" verläuft. Hierdurch wird verhindert, dass Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen mit entsprechend langen Zufahrten und damit einhergehender Bodenversiegelung errichtet werden.

I.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der südliche Teilbereich 2 wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vortrags- und Unterrichtsräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal. Weiterhin zulässig sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen. Aufgrund der Lage am äußersten Rand des Ortsteiles, umgeben von freiem Landschaftsraum werden per Textfestsetzung ausschließlich diese wenigen konkreten Nutzungen zugelassen.

I.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, um die Bodenversiegelung zu minimieren.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind hierbei aus Gründen des Landschaftsbildes nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes der Zone III sind zu beachten.

Darüber hinaus wird in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft auf Teil II „Umweltbericht" dieser Begründung verwiesen. Die darin dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Die Eingriffe werden innerhalb des Planbereiches kompensiert.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Kröckelbach" bzw. über die beiden von dieser Straße abzweigenden Wege gegeben. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung angeschlossen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksneuordnungen können durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2 a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen planungsrelevanten Hinweise wurden in den Entwurf des Umweltberichtes eingearbeitet.

II.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Im Bereich des Feriendorfes Kröckelbach wurden in der Vergangenheit verschiedene bauliche Maßnahmen genehmigt und realisiert, ohne dass durch einen Bebauungsplan planungsrechtliche Vorgaben bestanden. Die Genehmigungen für verschiedene Anlagen des Feriendorfes erfolgten jeweils im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Kreisverwaltung.

Mit der aktuellen Planung der Gemeinde zur Unterbringung einer Kindertagesstätte im Feriendorf in Form eines Anbaus an ein bereits vorhandenes Gebäude wurde seitens der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße die Frage nach der planungsrechtlichen Grundlage gestellt. Um die Investition rechtssicher zu machen, wird eine verbindliche Regelung über eine kommunale Satzung empfohlen.

Zur Vorbereitung der entsprechenden Nutzung soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden und es soll ergänzend auch das übrige Gelände des Feriendorfes überplant werden, um auch für den Fall künftiger Veränderungen an anderen Teilen der Gesamtanlage eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage und damit ein gemeindliches Steuerungselement zu haben.

Mit Ausnahme der Kindertagesstätte sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Der planungsrechtliche Rahmen kann sich daher eng am aktuellen baulichen Bestand orientieren, was auch der besonderen Lage des Plangebietes am äußersten Ortsrand, dreiseitig umgeben von freier Landschaft Rechnung trägt.

Auf Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.2.1 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die bereits bestehenden Gebäude der Feriendorfanlage, die bei den Ferienhäusern und dem Wolfgang-Schwabe-Haus (südliches Gebäude) Zeltdächer sowie bei dem Verwaltungsgebäude im Westen ein Walmdach bei ein- bzw. zwei Vollgeschossen aufweisen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und Satteldach.

Im Süden und Südosten grenzen Waldflächen an, die von baulichen Maßnahmen unberührt bleiben und innerhalb des Planbereiches als zu erhalten festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich wird in zwei Teilbereiche unterteilt. Der nördliche Teilbereich 1 wird als Sondergebiet „Feriendorf" und der südliche Teilbereich 2 als Sondergebiet „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung" festgesetzt.

Für die Sondergebiete werden per Textfestsetzung aufgrund der Lage am äußersten Rand des Ortsteiles, umgeben von freiem Landschaftsraum ausschließlich wenige konkrete Nutzungen zugelassen. Im nördlichen Teilbereich 1 (Sondergebiet „Feriendorf") sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen zur Fremdenbeherbergung einschließlich Vortrags- und Unterrichtsräumen, Kantine mit Küche, Kiosk, zugeordnete Verwaltungsräume sowie 1 Wohnung für Betriebspersonal zulässig. Im südlichen Teilbereich 2 (Sondergebiet „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung") sind über die vorgenannten Nutzungen hinaus zudem Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen wie Kindergarten, Kinderhort, Kindertagesstätte, Krabbelgruppe und Jugendhaus etc. einschließlich der hierzu erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Es soll definitiv keine allgemeine Wohnnutzung zugelassen werden, um die Gefahr des Dauerwohnens auszuschließen, weshalb nur eine betriebszugeordnete Wohnung zugelassen wird. Unabhängig davon ist die Beherbergung von Gästen in allen Teilen des Plangebietes zulässig

Als Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Unabhängig davon sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch kleine Baufenster bestimmt, die bei großen Grundstücksflächen die maximal realisierbare Grundfläche von Gebäuden teilweise weiter begrenzen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der geplanten Kindertagesstätte umfasst ca. 1.000 m². Diese Fläche soll zunächst jedoch nicht vollständig bebaut werden, sondern auch die unmittelbare eingefriedete Freifläche der Kindertagesstätte als Außenspielbereich umfassen.

Im Teilbereich 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Teilbereich 2 hingegen wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der abweichend zu den Bestimmungen der offenen Bauweise auch Baukörper bis maximal 75 m zulässig sind. Diese Abweichung wird notwendig, da durch die Erweiterung des bestehenden Wolfgang-Schwabe-Hauses um die geplante Kindertagesstätte ein Baukörper mit einer Länge über die nach offener Bauweise zulässigen 50 m hinaus entsteht.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird ausschließlich durch die festgesetzte Geschossigkeit begrenzt. Eine weitergehende einschränkende Festsetzung konkreter Gebäudehöhen erschein nicht erforderlich, da die baulichen Maßnahmen durch den Kreis Bergstraße als Eigentümer des Grundstückes bzw. die Gemeinde als planende Stelle für die Kindertagesstätte unmittelbar festgelegt bzw. begrenzt werden.

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind nur auf einem Flächenstreifen von 12 m Tiefe zulässig, der parallel zum Rand der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung „Private Mischverkehrsfläche" verläuft. Hierdurch wird verhindert, dass Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen mit entsprechend langen Zufahrten und damit einhergehender Bodenversiegelung errichtet werden.

Auf Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.2.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Feriendorf Kröckelbach besteht bereits. Verschiedene bauliche Maßnahmen wurden in der Vergangenheit im Einvernehmen zwischen Gemeinde und Kreisverwaltung realisiert. Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, in der bestehenden Anlage durch einen Anbau an ein bereits vorhandenes Gebäude eine Kindertagesstätte zu bauen. Mit Ausnahme dieser Kindertagesstätte sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Da hier im Wesentlichen baulicher Bestand gesichert und eine mit der Funktion des Feriendorfes im Zusammenhang stehende Kindertagesstätte erstellt werden soll, werden keine alternativen Standortentwicklungen geprüft.

II.2.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Südhessen 2000**, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, als „Bereich für die Landwirtschaft" dargestellt, vollständig überlagert durch einen großflächig für das Weschnitztal ausgewiesenen „Regionalen Grünzug" sowie durch einen „Bereich für die Grundwassersicherung". Die bestehende Anlage des Feriendorfes ist entsprechend durch den Begriff „Feriendorf" gekennzeichnet.

Im **Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen aus dem Jahr 2009**, der ebenfalls im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist der Geltungsbereich ebenfalls nicht als Bestandteil der Siedlungsfläche dargestellt, sondern befindet sich in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" sowie in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" bzw. eventuell auch in einem „Vorranggebiet für Landwirtschaft", was aufgrund des Maßstabes der Darstellung nicht genau erkennbar ist.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** und auch im **Landschaftsplan** der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung „Feriendorf" dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist die ehemalige Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Odenwald dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer **Trinkwasserschutzzone III** des Wasserschutzgebietes Fürth.

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

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter **Überschwemmungsgebiete**.

Durch die Planung ist **Wald** (Privatwald) betroffen, der sich im Süden und Osten des Plangebietes befindet. Zur genauen Flächenabgrenzung fand ein Ortstermin mit der zuständigen Forstbehörde statt.

Die naturnahen Abschnitte des Bachlaufes (Flächen 2, 17 und 18 des Bestandsplanes) und die Feuchtwiese (Fläche 10) sind **geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG und § 13 HAGB-NatSchG.

Weitere Schutzflächen oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

II.2.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.).
- Abschätzung der faunistischen Betroffenheit auf Grundlage der Biotopausstattung und Vorinformationen.
- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale, rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.

II.2.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2000.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth.
- Landschaftsplan der Gemeinde Fürth.
- Bodenkarte von Hessen (1:50.000, HLFB 1997), Blatt Erbach.
- Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte (HMFLF 1986), Blatt Erbach.
- Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 151 Darmstadt M 1:200.000 (KLAUSING 1974).

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.3.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Der Planbereich liegt südlich von Kröckelbach in Ortsrandlage und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 3,38 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die bereits bestehenden Gebäude der Feriendorfanlage, die bei den Ferienhäusern und dem Wolfgang-Schwabe-Haus (südliches Gebäude) Zeltdächer sowie bei dem Verwaltungsgebäude im Westen ein Walmdach bei ein- bzw. zwei Vollgeschossen aufweisen. Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und Satteldach. Im Süden und Südosten grenzen Waldflächen an, die von baulichen Maßnahmen unberührt bleiben.

Der Untersuchungsraum liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich des Weschnitztales. Das Weschnitztal ist ein muldenförmiges waldarmes Tal, das durch die dicht aufeinander folgenden Seitenbäche und deren Täler gegliedert wird.

II.3.2 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Die Geologie wird im Vorderen Odenwald bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, vornehmlich Granodiorit, und in den Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff oft mit Steinen und Geröll vor.

Die Böden im Geltungsbereich sind im Bereich des Feriendorfes zum Teil künstlich verändert. Nach der Bodenkarte von Hessen (1:50.000, HLFB 1997) ist dieser Bereich als „Siedlung, künstlich verändertes Gelände“ dargestellt. Die umliegenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gehören folgenden Bodeneinheiten an: Bodeneinheit (312) „Braunerde über sauren Plutoniten, lösslehmarm“; dieser Bodentyp zeichnet sich durch ein mittleres Ertragspotenzial und ein geringes Nitratrückhaltevermögen aus; der Bodentyp ist im Landschaftsraum häufig vertreten. Der eingekerbte Talbereich: Bodeneinheit (319) Kolluvisol; der Kolluvisol ist ein Boden mit verlagertem humosen Bodenmaterial, das durch Wasser von Hängen abgespült und in Senken und kleinen Tälern akkumuliert worden ist; dieser Bodentyp zeichnet sich durch ein sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen aus; der Bodentyp ist im Landschaftsraum häufig vertreten und Bodeneinheit (52) Gley; Gleye sind typische Böden der meist schmaleren Täler und der Niederungen; dieser Bodentyp zeichnet sich durch ein hohes Ertragspotenzial und aus und ist grundwasserbeeinflusst. Alle Bodentypen sind im Landschaftsraum häufig vertreten.

Altlasten

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

II.3.3 Klima

Der Planungsraum wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk „Westlicher Odenwald“ zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 950 mm.

Beschreibung und Bewertung des Geländeklimas

Der Geltungsbereich ist durch Wiesenflächen und Gehölze sehr gut durchgrünt und ist eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt. Es ist von einer insgesamt sehr guten Versorgung des Geltungsbereiches und der unterhalb liegenden Siedlungsteile Fürths mit Kalt- und Frischluft auszugehen, so dass die Flächen des Geltungsbereiches an sich keine besondere Bedeutung für die unterhalb liegende Siedlungsteile haben.

II.3.4 Grundwasser

Beschreibung und Bewertung Grundwasser

Die Grundwasserergiebigkeit ist nach der Standortkarte, Hydrogeologische Karte (1986), im kristallinen Odenwald sehr gering, die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III, der im Westen liegenden Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Fürth.

Die Hydrogeologische Karte weist für das Bearbeitungsgebiet eine „sehr geringe" Grundwasserergiebigkeit mit einer großräumig wechselnden mittleren bis geringen Verschmutzungsempfindlichkeit (A2) des Grundwassers aus.

Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

II.3.5 Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft ein Seitenbach des Kröckelbaches, der den Geltungsbereich zentral durchfließt. Über weite Strecken ist die Bachsohle hier stark befestigt (betonierter Steinplattenverbund) und relativ glatt. Aus den oberhalb des Geltungsbereiches gelegenen, intensiv genutzten Viehweiden, in denen der Bach durch Tritt sehr stark beeinträchtigt wird, transportiert der Bach eine große Sandfracht, die sich hier ablagert bzw. in Sandfängen aufgenommen wird. Die Durchgängigkeit des Gewässers ist durch künstliche (betonierte) Sohlabstürze behindert.

Im Bereich der Zufahrtswege verläuft der Bach verrohrt. Im direkten Uferbereich des Baches sind keine baulichen Maßnahmen oder sonstige Änderungen des Gehölzbestandes vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

II.3.6 Flora und Fauna

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Geländeaufnahme im Oktober 2010 und Januar 2011.

Im Bestandsplan (Plan: Bestand) sind die Biotoptypen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich durch den Neubau der Kindertagesstätte entstehen, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Kapitel II.4.10) nur für das betroffene Teilgebiet 2 (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jungendbetreuung" bzw. Flächen für Gemeinbedarf) durchgeführt.

Die Abgrenzung der Flächen für Wald (hier: nur Privatwald) erfolgte bei einem Ortstermin am 28.01.2011 in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Lampertheim.

Höhen (H) und Durchmesser (Dm) der Bäume sind geschätzt. Die Flächen im Einzelnen (Nummerierung siehe Plan: Bestand):

Fläche 1: Versiegelte Flächen

Mit Asphalt oder Beton befestigte Flächen im Parkplatz- und Einfahrtsbereich des Feriendorfes. Die oberste Schicht ist etwas schottrig, jedoch wegen Untergrundaufbau ohne Versickerung.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.510 (Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege) mit 3 WP.

Fläche 2: Erlensumpf / Ufergehölz

Standortgerechter Erlenbestand im Bereich eines Seitenbaches zum Kröckelbach. Dieser Seitenbach durchfließt oberhalb das gesamte Feriendorf (siehe Fläche 9 und Fläche 11), der hier aus der Verrohrung im Zufahrtsbereich des Feriendorfgeländes wieder austritt und durch größere sumpfige Bereiche gekennzeichnet ist. Der Bach mit Erlenbestand begleitet den Parkplatz (Fläche 1).

Strukturell und von der Bodenvegetation (große Bereiche mit Angelica sylvestris, Filipendula ulmaria, aber auch viel Rubus spec.) handelt es sich um einen relativ naturnahen Bestand. Die Bäume sind teilweise mehrstämmig, 20 - 70 cm im Durchmesser und bis 22 m hoch.

Faunistisch bedeutsam ist das Biotop vor allem auch für Amphibien (offene Wasserflächen).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.400, 50 WP/m².

Das Ufergehölz ist zusammen mit dem Bach ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Fläche 3: Teilversiegelte / geschotterte Flächen und Wege

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530 (Teilversiegelte Flächen) mit 6 WP.

Fläche 4: Frischgrünland, intensiv

Beweidetes Frischgrünland, durch Tritt gefährdet, relativ artenarm.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.320 mit 27 WP.

Fläche 5: Gepflegte Grünflächen des Feriendorfes

Strukturarme Scherrasen und Gartenflächen um die Ferienhütten herum. Die Hütten sind durch kleine, überwiegend teilbefestigte Wege an das Hauptwegenetz angeschlossen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten) mit 14 WP.

Fläche 6: Sonstige gepflegte Garten- und Spielflächen des Feriendorfes

Grünflächen mit Spielgeräten und Sitzgruppen u.ä.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 11.221 (Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten) mit 14 WP.

Fläche 7: Böschungsbepflanzung mit Erlen und Hainbuchen (Hasel)

Die einzelnen Exemplare der Baumgruppe haben einen Dm von 20 - 30 cm, H 10 - 15 m.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.210, 33 WP.

Fläche 8: Kleine Weidenreihe am Bachufer

Kleine Baumreihe mit Korbweiden am Bachufer.

Bewertung nach KV: Gehölze nasser Standorte, Biotoptyp 02.300, 39 WP.

Fläche 9: Stark veränderter Bachlauf

Seitenbach des Kröckelbaches, welcher den Geltungsbereich zentral durchfließt. Abweichend von den unterhalb und oberhalb befindlichen Bachabschnitten, ist die Bachsohle hier stark befestigt (betonierter Steinplattenverbund) und relativ glatt. Aus den oberhalb des Geltungsbereiches gelegenen, intensiv genutzten Viehweiden, in denen der Bach durch Tritt massiv beeinträchtigt wird, transportiert der Bach eine große Sandfracht, die sich hier ablagert bzw. in Sandfängen aufgenommen wird. Eine Durchgängigkeit ist durch einige massive (betonierte) Sohlabstürze nicht gegeben.

Bewertung nach KV: Begradigte und ausgebaute Bäche, Biotoptyp 05.250, 23 WP.

Fläche 10: Nährstoffreiche Feuchtwiese

Durch Grundwasseraustritt am Hang vernässter, hangiger Feuchtwiesenkomplex. Nicht gedüngt, aber dennoch nicht nährstoffarm: geprägt von Juncus effusus, Lythrum salicaria, Phalaris arundinacea, Carex spec., stellenweise auch Filipendula ulmaria u.a.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 06.120, 47 WP.

Die Feuchtwiese ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Fläche 11: Extensive Wiese

Im südlichen Drittel teilweise recht steile, zweischürige, ungedüngte Frischwiese entlang des Baches (Fläche 9). Nicht auffällig artenreich (großenteils nordexponiert), mit Übergängen zur nährstoffreichen Feuchtwiese (Fläche 10), mit Arrhenatherum elatius, Alopecurus pratensis, Ranunculus repens, Vicia sepium, Heraclum sphondyllium, Rumex acetosa, Centaurea jacea, Galium album u.a.

Die Wiese wird im südlichen Drittel von einer prägnanten Geländekante durchzogen. Hier gab es früher einen Weg, der auch in den Flurstücksgrenzen noch erkennbar ist. Die Geländekante ist teilweise baumbestanden: Walnuss, Birke und Hainbuche mit 15 - 30 cm Dm (H 6 - 20 m), im Osten auch mit großen Eichen (Dm 30 - 70 cm, H bis 25 m) sowie die Baumgruppe (Fläche 16).

Im geplanten Eingriffsbereich der baulichen Erweiterung existierten zum Zeitpunkt der Geländeaufnahme keine Bäume auf der Wiese.

Die Abgrenzung der Wiese gegen den im Süden befindlichen Wald (Fläche 15) erfolgte im Rahmen eines Ortstermins mit dem zuständigen Forstamt. Der am südlichen Rand der Wiese verlaufende, etwa 3 m breite Feldweg (Fläche 14) markiert die Grenze zum Wald.

Bewertung nach KV: Die extensive Frischwiese ist Biotoptyp 06.310, 44 WP.

Fläche 12: Dachflächen

Gebäude im engeren Eingriffsbereich (bestehendes Wolfgang-Schwabe-Haus). Wie beim geplanten Anbau wird von einer Regenwassernutzung bzw. der Versickerung des Dachflächenwassers ausgegangen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.715 (Dachflächen mit Regenwassernutzung) mit 6 WP.

Fläche 13: Nahezu versiegelte Flächen

Gepflasterte Aufenthaltsflächen im Freien.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520 (Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster) mit 3 WP.

Fläche 14: Wiesen / Feldweg am Waldrand

Ca. 3 m breiter, grasbewachsener Weg, welcher die Wiesenflächen deutlich vom Waldrand absetzt.

Bewertung nach KV: Bewachsener Feldweg, Biotoptyp 10.610, 21 WP.

Fläche 15: Sonstiger Laubmischwald

Waldrandbereiche (ohne ausgeprägten Mantel- / Saumcharakter) und Wald in der südlichen und östlichen Peripherie des Feriendorf-Geländes. Die Baumartenzusammensetzung ist, wie in Randbereichen oft, etwas heterogen. Häufig sind Buche, Hainbuche, Bergahorn, Birke und Kirsche, nicht selten auch Eiche und vor allem im südöstlichen „Zipfel“ Esche (Kleiner Bachzulauf (!)). Abschnittweise viel Fichte. In der östlichen Peripherie (Bach Fläche 18 und Bereich des östlichsten Ferienhauses) umfasst der festgelegte Waldabschnitt auch die relativ baumfreien, sumpfigen Bachanschlussflächen und hinter dem letzten Ferienhaus auch Flächen mit viel Hasel.

Bewertung nach KV (Auf eine feingliedrige Differenzierung der etwas heterogenen Wald- bzw. Waldrandsituation wird hier aus pragmatischen Gründen verzichtet): Biotoptyp 01.114, Buchenmischwald, forstlich überformt, 41 WP.

Fläche 16: Baumgruppe an Geländekante

Lineare Baumgruppe im Bereich einer Geländekante aus Eiche, Kirsche und Bergahorn, teilweise vielstämmig, Dm 20 - 30 cm, H 16 - 24 m.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 04.210, 33 WP.

Fläche 17: Kleiner Waldbach

Kleiner Waldbach / Zufluss zum Seitenbach des Kröckelbaches. Relativ naturnah, wenngleich auch abschnittweise etwas eingetieft.

Bewertung nach KV: Naturnaher Bachlauf, Gewässer-Güte II und schlechter, Biotoptyp 05.212, 47 WP.

Fläche 18: Naturnaher Bachlabschnitt

Oberster Abschnitt des Kröckelbach-Seitenbaches im Plangebiet. Sumpfig, relativ naturnah.

Bewertung nach KV: Naturnaher Bachlauf, Gewässer-Güte II und schlechter, Biotoptyp 05.212, 47 WP.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Die extensiv genutzten, aber aufgrund der Nord-Exposition wenig artenreichen Wiesenflächen des Eingriffsgebietes sind von mäßiger Bedeutung für die Fauna. Nahrungsbeziehungen (Vögel, Kleinsäuger, Insekten) aus benachbarten Brache- und Gehölzstrukturen (Waldnähe) in das Gebiet sind anzunehmen. Eine Funktion der Flächen als wesentlicher (Teil-) Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tierarten / -gruppen ist jedoch nicht erkennbar. Da Gehölze und Brachebereiche im Eingriffsgebiet fehlen, scheiden die Flächen als Brutvogel-Habitat weitgehend aus. Deutliche anthropogene Einflüsse (durch die Feriendorf-Nutzung und das angrenzende Wolfgang-Schwabe-Haus) führen dazu, dass auch bodenbrütende und andere empfindliche Vogelarten sich in den teilweise recht hangigen Wiesenflächen kaum niederlassen.

Der hangige Charakter und die deutlichen Geländeversprünge des Eingriffsgebietes sind grundsätzlich für Reptilien interessant; allerdings dürfte im Gebiet die ausgeprägte Nord-Exposition eine bevorzugte Nutzung durch diese Artengruppe ebenfalls ausschließen, da exponierte Wärmeplätze fehlen.

Aus ähnlichen strukturellen Gründen sind spektakuläre Insektenvorkommen unwahrscheinlich. Die selteneren, meist xeroklinen Arten aus der Gruppe der Heuschrecken dürften hier nur spärlich vertreten sein. Für eine artenreiche Tagfalterfauna fehlt den Wiesen der notwendige Blütenaspekt.

Ohne besondere Bedeutung sind die Flächen für Amphibien, im Gegensatz zu den feuchtegeprägten Biotoptypen der Fläche 10 (Feuchtwiese) und den Bachbereichen nördlich und östlich des Eingriffsbereiches. Durch die Lage zwischen diesen Feuchtbereichen und dem nahegelegenen Wald kommt es möglichweise zeitweise zu Querungsaktivitäten.

Eine gezielte faunistische Erhebung des Planbereiches war nach Lage der Dinge nicht erforderlich und wurde auch nicht durchgeführt. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine relevanten Daten oder Hinweise über geschützte Arten im Planbereich vor.

Die Prüfung der vorhandenen Grünbestände beschränkt sich somit auf die Betrachtung der vorliegenden (baumfreien) Wiesenflächen, die im Zuge des Neubaus beseitigt werden müssen.

II.3.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung Landschaftsbild

Die Ortslage von Kröckelbach fügt sich zwischen mehreren Höhenrücken ein. Die Siedlungsstruktur von Kröckelbach entstand aus ursprünglich einzeln stehenden Höfen entlang des Kröckelbaches. Entlang des Baches und der ihn begleitenden Straße ist die Siedlung im Laufe der Zeit weiter gewachsen. Es ist erkennbarer Ortsmittelpunkt entstanden. Im Norden reicht der Siedlungsrand bis an die Weschnitz und an Krumbach heran, im Süden ist noch eine deutliche Zäsur zwischen Kröckelbach und Fürth vorhanden.

Das Feriendorf liegt am südlichen Ortsrand von Kröckelbach in einem in West-Ost-Richtung verlaufenden Seitental des Kröckelbaches. Die Anlage ist topographisch und durch den angrenzenden Wald gut in die Landschaft eingebunden.

II.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine geschützten Kulturgüter. Somit kommt es bei der Bebauung des Plangebietes zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

II.3.9 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf bzw. von gewerblichen Anlagen oder Flächen durch die vorliegende Planung sind nicht festzustellen. Durch die geplante Gebäudeerweiterung entstehen keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes.

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub / Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima sind vernachlässigbar.

II.3.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

II.4 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.4.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die Erweiterung des Wolfgang-Schwabe-Hauses um die geplante Kindertagesstätte erhöht sich die Bodenversiegelung im Plangebiet geringfügig. Auf den weitest gehenden Erhalt und Schutz sowie sparsamen Umgang mit dieser Ressource ist zu achten:

- Oberboden ist gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht → Wasserschutzgebiet III), wie in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth festgelegt.
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.
- Nach Kenntnisstand der Gemeinde liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind nicht bekannt. Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist vor Ort nicht ausgleichbar und kann nur z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle oder durch Kompensation anderer Landschaftspotenziale ausgeglichen werden.

II.4.2 Schutzgut Klima

Auswirkungen

- Geringfügig erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen und Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung auf angrenzende Bebauung.

Maßnahmen

- Erhaltung der Wald- und Gehölzflächen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als Grünflächen zu erhalten bzw. anzulegen.

Durch die eng mit der Landschaft verzahnte Siedlungslage von Fürth ist nicht von einer erheblichen kleinklimatischen Wirkung der geplanten Versiegelungen auf die umgebenden Siedlungsteile auszugehen.

II.4.3 Grundwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauches durch zusätzliche Kindertagesstätte.
- Hohe Empfindlichkeit gegenüber grundwassergefährdenden Stoffen (Wasserschutzgebiet III).

Maßnahmen

- Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und / oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fürth. In diesem Zusammenhang sind die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten, stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht entgegen.

Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Der Eingriff in das Grundwasserpotenzial ist unter Beachtung der minimierenden Maßnahmen nicht erheblich. Es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung des Trinkwasserbedarfes.

II.4.4 Oberflächengewässer

Auswirkungen

- Der Seitenbach des Kröckelbaches ist von den geplanten Baumaßnahmen nicht direkt betroffen.

Maßnahmen

- Gewässerökologische Aufwertungen (Verbesserungen der Sohlstruktur und der Durchgängigkeit am durch das Plangebiet verlaufenden Seitenbach des Kröckelbaches).
- Es wäre zu überprüfen, ob Bacherweiterungen und teilweise Öffnungen der Verrohrung möglich sind.

Direkte Eingriffe in den Seitenbach des Kröckelbaches sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Verbesserung der Gewässerstruktur werden auch Eingriffswirkungen auf andere Landschaftspotenziale kompensiert.

II.4.5 Schutzgüter Flora und Fauna

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Wolfgang-Schwabe-Hauses um die geplante Kindertagesstätte geht extensiv genutztes, aber aufgrund der Nord-Exposition nur mäßig artenreiches Grünland verloren.

Faunistisch sind diese Flächen wenig bedeutsam. Eine Verdrängung oder ein Verlust sensibler oder gar artenschutzrechtlich relevanter Tierarten ist nicht abzuleiten.

Maßgebliche Störungen (z.B. der nahen Waldbestände) durch den künftigen Betrieb der Kindertagesstätte sind nicht anzunehmen, da der seit langem bestehende Feriendorfbetrieb und die Nutzung des Wolfgang-Schwabe-Hauses ein anthropogenes Störungspotenzial darstellt, dem sich die Umgebung angepasst haben dürfte.

Maßnahmen

Entwicklungsmaßnahmen am Seitenbach des Kröckelbaches im Gebiet (Ausgleichsmaßnahme A1) führen zu einer Verbesserung der Durchgängigkeit des Fließgewässers. Die ökologische Aufwertung des Fließgewässers wirkt sich verbessernd auch auf die Habitat-Situation der lokalen Amphibienfauna aus.

II.4.6 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

- Durch die geplante Gebäudeerweiterung (Kindertagesstätte als Anbau an das vorhandene Wolfgang-Schwabe-Haus) wird das Bild der Feriendorfanlage kleinräumig verändert.

Maßnahmen

- Beschränkung der Gebäudehöhen (maximal 2-geschossig wie im Bestand) und -flächen durch sehr geringe GFZ (0,15) und beschränkende Baufenster.

Es entstehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und dessen Erholungswirksamkeit, weil die Gesamtanlage des Feriendorfes mit der geplanten kleinflächigen Erweiterung für die Kindertagesstätte gut in den Landschaftsraum eingebunden ist.

II.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine geschützten Kulturgüter. Dennoch sollte beachtet werden, 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.

II.4.8 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und dessen Erholungswirksamkeit zu erwarten.

Durch die kleinflächige bauliche Entwicklung ist nicht von einer weitgreifenden Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse, der lufthygienischen Situation oder des Trinkwasserverbrauches auszugehen.

II.4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Gelände des bestehenden Feriendorfes anlässlich der geplanten baulichen Erweiterung eines bestehenden Gebäudes zur Unterbringung einer Kindertagesstätte. Mit Ausnahme dieser Erweiterung sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Durch dieses geplante Vorhaben kommt es zu Eingriffswirkungen, die durch naturschutzfachliche Maßnahmen zur Verbesserung eines benachbarten Fließgewässers (Seitenbach des Kröckelbaches) kompensiert werden können.

II.4.10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt die sich an der Hessischen Kompensationsverordnung des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz orientiert.

Durch den Bebauungsplan „Feriendorf" sollen das bereits bestehende Feriendorf und der Neubau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich abgesichert werden. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen lediglich durch den Neubau der Kindertagesstätte. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird somit nur für den betroffenen Teilbereich 2 (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jungendbetreuung" bzw. Flächen für Gemeinbedarf) durchgeführt.

Der Bilanzierung wird als Ausgangszustand der aktuell erhobene reale Bestand zugrunde gelegt.

Für den Planungszustand werden die im Bebauungsplan dargestellten künftigen Nutzungen angesetzt, wobei sich Veränderungen nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben (siehe tabellarische EA-Bilanz im Anhang).

Im Teilbereich 2 mit einer Grundstücksfläche von 11.549 m² sind bei einer Grundflächenzahl von 0,15 insgesamt 1.732 m² überbaubare Grundstücksfläche zulässig. Das Baufenster im Teilbereich 2 ist mit einer Größe von ca. 1.504 m² dargestellt.

Es ist von der Gemeinde nicht beabsichtigt, diese überbaubare Grundstücksfläche voll auszunutzen. Das bestehende Wolfgang-Schwabe-Haus hat eine Grundfläche von 256 m², die geplante Gebäudeerweiterung ist mit 449 m² dargestellt. Zusammen ist also eine überbaute Grundfläche von 705 m² geplant. Die darüber hinaus gehende dargestellte Fläche innerhalb der Baugrenzen (799 m²) ist im Bereich des Bestandsgebäudes bereits gepflastert (174 m²). 625 m² sind als Flächenreserve für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte vorgesehen.

In der Bilanzierung wird die Gebäudefläche (705 m²) als Nutzungstyp 10.715 (Dachflächen mit Regenwasserversickerung, 6 WP/m²) berücksichtigt. Die noch ungestaltete Flächenreserve des Baufensters (625 m²) wird als Garten- und Spielfläche (11.221: Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich) mit 14 WP/m² berücksichtigt.

Es entsteht somit rechnerisch ein Punktedefizit von **34.698 WP**. Durch Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (Aufwertung des Fließgewässers) kann dieses Defizit ausgeglichen werden.

Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich

Zu Kompensationszwecken werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch und textlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich um strukturelle Verbesserungen am Bach. Der Bachlauf des Kröckelbach-Seitenbaches, der den Geltungsbereich durchfließt, ist im zentralen, über 200 m langen Abschnitt (Fläche 9 des Bestandsplanes) in einem deutlich suboptimalen strukturellen Zustand. Eine naturschutzfachlich besonders wirksame Verbesserung ist hier die Umgestaltung der Gewässersohle.

Ausgleichsmaßnahme A1: Strukturverbesserungen am Bachlauf (Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstück Nr. 104 teilweise):

Der durch Sohlbefestigungen stark veränderte Bachlauf ist naturnah wieder herzustellen. Herzustellen ist ein steinig-schottriges Bachbett mit rauer Sohlstruktur. Hierzu ist auf rund 140 Metern Lauflänge der Plattenverbund der heutigen Sohle aufzubrechen. Die vorhandenen, überwiegend flachen Steine können wieder verwendet und senkrecht zu ihrer bisherigen Lage als Teil der Gewässersohle zusammen mit weiterem externen, schottrigen Material wieder eingebaut werden. Durch die Umgestaltung der Gewässersohle wird die Durchgängigkeit des Gewässers in diesem Abschnitt weitgehend wieder hergestellt.

Diese naturschutzfachlich sehr wünschenswerte, aber für eine Flächenbilanzierung wenig durchschlagende Maßnahme wird entsprechend Kompensationsverordnung (als Maßnahme zur Aufhebung von Trennwirkungen, die durch Zerschneidung von Tier-Wanderwegen entstehen) auf Basis der Maßnahmenkosten (1 WP/0,35 Euro) bilanziert.

Angesetzt werden konkrete Verbesserungsmaßnahmen auf einer Strecke von 140 m. Hierbei werden (nach Erfahrung mit anderen Projekten) Kosten von 90 €/m in Ansatz gebracht. Die Sohlverbesserung entspricht damit folgendem Biotopwert: 140 m x 90 €/m = 12.600,- € x 1 WP/0,35 € = 36.000 WP.

Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Durch die Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Biotopwertgewinn in Höhe von **36.000 WP**.

Das durch Eingriffe aus dem Bebauungsplan „Feriendorf“ entstehende Biotopwertdefizit in Höhe von 34.698 WP kann dadurch vollständig ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein zu vernachlässigender Überschuss von 1.302 WP der als „naturschutzfachliche Reserve“ zum Zwecke des Ausgleiches nicht näher quantifizierter Auswirkungen auf die Ressourcen Fauna, Boden und Landschaftsbild im Verfahren verbleibt.

II.4.11 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

II.4.12 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Gelände des bestehenden Feriendorfes anlässlich der geplanten baulichen Erweiterung eines bestehenden Gebäudes zur Unterbringung einer Kindertagesstätte. Mit Ausnahme dieser Erweiterung sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Durch dieses geplante Vorhaben kommt es zu Eingriffswirkungen, die durch naturschutzfachliche Maßnahmen zur Verbesserung eines benachbarten Fließgewässers (Seitenbach des Kröckelbaches) kompensiert werden können.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 08.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes KR 5 „Feriendorf“ im Ortsteil Kröckelbach beschlossen.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung vom 29.11.2010 bis einschließlich 31.12.2010 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Protokollierung vorgetragen werden. Von der Möglichkeit zur Erörterung wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 25.11.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 31.12.2010 gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes. Aus dem bislang einfachen Bebauungsplan wurde durch Festsetzung aller Mindestanforderungen (in vorliegendem Fall durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung) ein qualifizierter Bebauungsplan mit entsprechenden Auswirkungen auf die Genehmigungsverfahren. Das bisherige Sondergebiet „Feriendorf“ wurde nunmehr in zwei Teilbereiche unterteilt. Der Teilbereich 1 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf“, der Teilbereich 2 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung“ festgesetzt. Zeichnerisch wurden zudem Waldflächen im südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend dem tatsächlichen Bestand festgesetzt sowie der Planbereich mit der Kindertagesstätte als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung“ (innerhalb des Sondergebietes) ausgewiesen.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 01.02.2011 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung in der Zeit vom 10.02.2011 bis einschließlich 09.03.2011 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2011 über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.03.2011 gegeben.

Gemäß den eingegangenen Hinweisen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden lediglich Konkretisierungen im Hinblick auf die wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belange aufgrund des vorhandenen Fließgewässers in der Begründung vorgenommen. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergaben sich keinerlei Änderungen.

Der Entwurf der Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht, konnte nach Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 22.03.2011 in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan KR 5 „Feriendorf“ im Ortsteil Kröckelbach wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

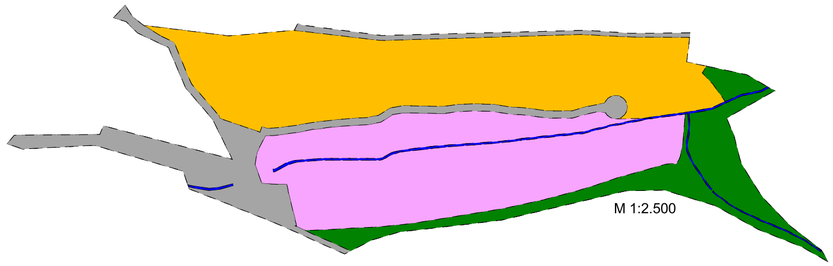
Flächenbilanz in Anlehnung an die
Kompensationsverordnung (KV)
vom 01.09.2005

Gemeinde Fürth/Odenwald
Bebauungsplan KR 5 "Feriendorf“
im Ortsteil Kröckelbach

Stand: 01.02.2011

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert		Differenz
		je qm	vorher	nachher	vorher	nachher	
Typ-Nr.	Bezeichnung				Sp.3 x Sp.4	Sp.3 x Sp.6	Sp.8 - Sp.10
1	2	3	4	6	8	10	12
Teilbereich 2: Flächen für Gemeinbedarf (Gem. Kröckelbach, Flur 1, Nr. 104 teilw.)							
Flächen ohne Veränderung (8.645 m²)							
Bestand = Planung							
2.300	Gehölze, Säume nasser Standorte	39	122	122	4.758	4.758	0
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	840	840	27.720	27.720	0
5.250	Begradigte und ausgebaute Bäche	23	226	226	5.198	5.198	0
6.120	Nährstoffreiche Feuchtwiese	47	807	807	37.929	37.929	0
6.310	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	44	6.462	6.462	284.328	284.328	0
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	83	83	249	249	0
10.530	Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	105	105	630	630	0
Flächen im Bereich der Baugrenze (Baufenster: 1.504 m²)							
Bestand							
6.310	Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt	44	1.035	0	45.540	0	45.540
10.610	Bewachsene Feldwege	21	8	0	168	0	168
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	31	0	434	0	434
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	256	256	1.536	1.536	0
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	174	174	522	522	0
Planung							
10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung (neue Gebäudeerweiterung)	6	0	449	0	2.694	-2.694
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (restliches Baufenster)	14	0	625	0	8.750	-8.750
	Zwischensumme Baugrenze		*1.504*	*1.504*	*48.200*	*13.502*	*34.698*
	Zwischensumme B-Plan "Feriendorf"		1.504	1.504	48.200	13.502	34.698
						Biotopwertdifferenz vor Ausgleich	**34.698**
Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich							
Maßnahmen am Fließgewässer (Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstück Nr. 104 teilweise):							
Verbesserungen der Gewässersohle und der Durchgängigkeit des Kröckelbach-Seitenbaches							
	Berechnung der Biotopaufwertung (140 m Sohlenverbesserung auf Basis der Maßnahmekosten gemäß KV, da kaum flächenwirksam)						
	Die Sohlverbesserung entspricht damit folgendem Biotopwert: 140 m * 90 € / m = 12.600 € * 1 WP / 0,35 € = 36.000 WP				0	36.000	-36.000
	Zwischensumme Sohlverbesserung		*0*	*0*	*0*	*36.000*	*-36.000*
						Summe Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	**-36.000**
						Biotopwertdifferenz gesamt nach Ausgleich	**-1.302**

Teilbereiche der Planung



Teilgebiet 1
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: "Feriendorf"

Teilgebiet 2 (Flächen für Gemeinbedarf)
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung:
"Feriendorf sowie Kinder- und Jugendbetreuung"

Verkehrsflächen

Flächen für Wald

Wasserflächen

Geltungsbereich

Flurstücksgrenzen

informelle Darstellung:
Baugrenzen der Planung
(mit GRZ = 0,15 nicht ausnutzbar)

Bestand

Einzelbäume

Nr Flächennummer s. Erläuterungstext

Buchenmischwald (forstlich überformt)

Laubbaumgruppe, heimisch, standortgerecht

Hecken und Gehölze frischer Standorte

Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht

Gehölze und Säume nasser Standorte

Naturnaher Bachlauf: Oberlauf,
Gewässergüte II und schlechter

Begradigte und ausgebaute Bäche

Nährstoffreiche Feuchtwiese

Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt

Intensiv genutzte Frischweide

Bewachsene Feldwege

Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- u. strukturarme Hausgärten

Dachfläche, nicht begrünt,
mit Regenwasserversickerung

Stark versiegelte Flächen, Asphalt

Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Teilversiegelte Flächen (v.a. Schotter)

0 10 20 30 40 50 60 Meter

Gemeinde Fürth i.O.

Umweltbericht
zum Bebauungsplan KR 5
"Feriendorf"

Plan: Bestand

Maßstab: 1:1.000 Datum: 31.01.2011
Gez.: HR Proj.Nr.: 10.207
Geä.: Geä.:

contura
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946