

Satzung

gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zur Bestimmung, dass innerhalb der bebauten Bereiche im Außenbereich, Gemarkung Fürth, Flur 6, Nr. 32/1 und Nr. 34/1, Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Außenbereichssatzung).

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO), in der Fassung vom 01. April 1993 (GVBl. I, S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1999 (GVBl. I S. 2), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth in ihrer Sitzung am 22.04.2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Geltungsbereich ist durch den dieser Satzung beigefügten Planteil „Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB «Außenbereichssatzung Gärtnerei Leeder», vom 22.04.2002, aufgestellt durch das Planungs- und Ingenieurbüro InfraPro, Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Heppenheim, eindeutig bestimmt. Der o. g. Planteil wird hierdurch Bestandteil dieser Satzung. In dem genannten Planteil ist zur Bestimmung, dass innerhalb der in der Präambel näher bezeichneten bebauten Bereiche im Außenbereich, Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (Außenbereichssatzung), die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung eingetragen.

§ 2

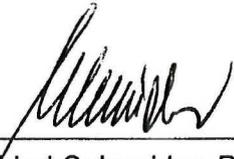
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich nach § 35 BauGB.

§ 3

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) in den amtlichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft.

Fürth, den 22.04.2002.

Für den Gemeindevorstand
der Gemeinde Fürth



Gottfried Schneider, Bürgermeister

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-006-LI 3-00-B



Gemeinde Fürth

Satzung nach § 35 (6) BauGB
„Außenbereichssatzung Gärtnerei Leeder“
im Ortsteil Linnenbach

Begründung



Heppenheim, den 22.04.2002

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTLÖSUNGEN
DIPL.-ING. DIRK HELFRICH, STADTPLANER
BERATENDER INGENIEUR

AM WEIBEN RAIN 30
64646 HEPPENHEIM

FON: 06252 - 688692
FAX: 06252 - 688693

MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE
WEB: WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1.	Grundlagen der Bauleitplanung	2
1.1	Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung	2
1.2	Bauplanungsrechtliche Grundlagen und Zweck der Satzung	4
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Anpassung an übergeordnete Planungen	5
1.5	Aufstellungsverfahren	5
2.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
3.	Naturschutzfachliche Betrachtung	8
4.	Ver- und Entsorgung	9

Anlagen:

- Satzung (Planteil) im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen
- Landschaftsplanerischer Beitrag, Dipl.-Ing. Anette Ludwig, Gernsheim
- Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB





1. Grundlagen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen abschließend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnhauses als Altenteiler in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem landwirtschaftlichen Betrieb / Gartenbaubetrieb (Gärtnerei Leeder) des von der Planung begünstigten privaten Grundstückseigentümers, auf eigenem Grund und Boden, geschaffen werden. Die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit beabsichtigt daher, dem Rechtsgehalt des § 35 Abs. 6 Satz 1 entsprechend, durch Satzung zu bestimmen, dass für das baulich überprägte Gebiet des vorliegenden Geltungsbereiches, in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und das aufgrund der räumlichen Lage zweifelsfrei dem Außenbereich zugeordnet werden muss, Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Vorhabens und ein Eingliedern in die freie Landschaft ist damit gegeben. Die Satzung schafft unter den genannten Voraussetzungen eine Begünstigung von im übrigen nach Abs. 2 des § 35 BauGB zu beurteilenden Vorhaben.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 28.01.2002 der Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB gefasst.

Der planerischen Absicht der Gemeinde, für den in Rede stehenden Geltungsbereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen, sind bereits vorab vielfältige Absichten zur Erlangung einer Baugenehmigung für den Bau des Altenteilers vorausgegangen. Zunächst hat der Bauherr im Dezember 1999 eine Bauvoranfrage bei der Baugenehmigungsbehörde des Kreises Bergstraße eingereicht. Im Zuge der Prüfung der eingereichten Unterlagen wurden üblicherweise die beteiligten Fachstellen und die Gemeinde von Seiten des Kreisbauamtes um Stellungnahme gebeten. Mit Ausnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine negativen Stellungnahmen gegen das Bauvorhaben vorgebracht, was dennoch zur Folge hatte, dass der Bauvorbescheid mit Schreiben des Kreis Bergstraße vom 13.03.2001, als Folge der Ablehnung durch die UNB, negativ beschieden wurde.





Zwar wurde von Seiten des damaligen Amtes für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft (ARLL) die Privilegierung des bestehenden Gartenbaubetriebes im Sinne des § 201 BauGB als landwirtschaftlicher Betrieb attestiert, doch gleichzeitig aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Bedenken wegen der Zugehörigkeit der Grundstücke in das Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße – Odenwald“ als Ablehnungsgrund angeführt. Überdies wurde vorgebracht, dass das Vorhaben die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre Aufgabe als Erholungsgebiet störe. Der Außenbereich solle grundsätzlich der Land- und Forstwirtschaft und der gesamten Bevölkerung als Erholungslandschaft dienen. Durch die Zulassung des Vorhabens würde die Zersiedlung der Landschaft eingeleitet und die Entstehung einer Splittersiedlung gefördert. Überdies stünde der geplante Altenteiler nicht in direkter Abhängigkeit zu dem Gartenbaubetrieb und diene diesem nicht.

Gegen den Bescheid wurde vom Antragsteller Widerspruch eingelegt, dem letztlich durch das hier zuständige Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 04.07.2001 nicht stattgegeben wurde. In der Begründung heißt es, das Vorhaben liege im Außenbereich und innerhalb des Geltungsbereiches der gültigen LSVO „Bergstraße – Odenwald“. Ferner habe der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße zuvor bereits den Antrag mit der Begründung abgelehnt, das Vorhaben beeinträchtige öffentliche Belange (hier: Naturschutz und Landschaftspflege). Der negative Bauvorbescheid wurde damit rechtskräftig.

In Kenntnis dessen wurde auf Veranlassung und unter Federführung der gemeindlichen Bauverwaltung am 21.11.2001 im Rahmen eines Behördentermins mit Ortsbesichtigung die Sachlage nochmals vorgebracht. Unter Beteiligung des Kreisbauamtes des Kreises Bergstraße und des Regierungspräsidiums Darmstadt sowie der Gemeindeverwaltung Fürth konnte insoweit Konsens darüber erzielt werden, dass als wesentlicher Versagensgrund für eine Ablehnung des geplanten Bauvorhabens die räumliche Lage innerhalb des LSG zu nennen ist. Nachdem aber zwischenzeitlich im Zuge des Novellierungsverfahrens von Seiten des Verordnungsgebers die Grundstücksfläche des bestehenden Gärtnereibetriebes einschließlich der geplanten Baufläche aus dem LSG ausgegrenzt werden konnte, sei eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens damit grundsätzlich möglich, wenn insbesondere auch sichergestellt wird, dass mit der Genehmigung des Vorhabens keine Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Um letzteres zu gewährleisten, solle das Vorhaben durch eine geeignete Bauleitplanung (Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB) bauplanungsrechtlich vorbereitet und die geplante wohnbauliche Nutzung in diesem Zusammenhang begrenzt werden.





Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll somit sichergestellt werden, dass dem Vorhaben zur Errichtung eines Altenteilers keine öffentlichen Belange, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgebracht wurden, entgegen stehen und damit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hergestellt wird.

1.2 Bauplanungsrechtliche Grundlagen und Zweck der Satzung

Mit der Außenbereichssatzung wird eine Begünstigung von Vorhaben geschaffen, für die im Grundsatz zunächst keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt, die im übrigen aber nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind. Hiernach sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Vorhaben bleiben damit im Rahmen der Einzelfallgenehmigung nach wie vor dem § 35 BauGB zugänglich (i. Ggs. zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die unmittelbar Baurecht begründen oder klarstellen).

Der Geltungsbereich ist bereits durch Bebauung geprägt. Neben den privilegierten landwirtschaftlichen Nutzflächen (Gartenbaubetrieb; die gartenbauliche Erzeugung ist gemäß § 201 als Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches anzusehen) sind bereits wohngenutzte Teilbereiche vorhanden. Es befinden sich dort derzeit insgesamt **vier Wohneinheiten (WE)**, die sämtlich vom Eigentümer selbst oder dessen Familie bewohnt werden. Es ist damit die dingliche Voraussetzung erfüllt, wonach Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die vorhandene Wohnnutzung nimmt demnach bereits einen nicht zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs baulich in Anspruch.

Ferner ist die Erschließung über die Kreisstraße 53 ausreichend gegeben und die Andienbarkeit der bestehenden und weiterer Wohngebäude über die vorhandenen Grundstückszufahrten möglich. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist ebenfalls gegeben.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den bereits durch bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Bereich. Von der Planung sind die Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 6, Nr. 32/1 und Nr. 34/1 betroffen.





Mit der Beschränkung des Geltungsbereiches auf einen Bereich, der bereits im Bestand durch bauliche Anlagen beansprucht ist, wird dem öffentlichen Belang des größtmöglichen Schutzes des Außenbereiches entsprochen. Es liegt nicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB, einen vorhandenen Siedlungssplitter in den unberührten Außenbereich hin auszudehnen. Vielmehr soll die Grundlage einer baulichen Entwicklung auf den bereits baulich in Anspruch genommenen Teil des Außenbereichs beschränkt werden (Außenbereichssatzungen können auf „bebaute Bereiche im Außenbereich“ angewendet werden). Die Satzung kann sich demzufolge nur auf die Bereiche ausdehnen, innerhalb derer noch ein Bebauungszusammenhang besteht.

1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Für eine Darstellung im Regionalplan Südhessen liegt der vorhandene Siedlungssplitter deutlich unterhalb der Darstellungsgrenze. Der Bereich ist damit vollständig dem als „Gelbfläche“ bezeichneten Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege zugehörig.

Aus Sicht von Natur und Landschaft wird der Plangeltungsbereich von der Darstellung eines Regionalen Grünzuges überzogen.

Der am 15.02.1990 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich „Gärtnerei“ dar. Die Darstellung der Gärtnerei wird im Norden durch die Darstellung „Acker“, im Süden durch die Darstellung „Grünland“ umschlossen.

Nach dem derzeitigen Stand (Nachanhörungsverfahren zum Verordnungstext gemäß Verfügung vom 16.05.2001) des Novellierungsverfahrens zur Neufestlegung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Landschaftsschutzverordnung „Bergstraße - Odenwald“ (LSG) wurde für den Geltungsbereich der Satzung eine Ausgrenzung von Seiten des Ordnungsgebers bereits in Aussicht gestellt. Eine abschließende Entscheidung des steht nach wie vor aus.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Satzung wurde i. S. d. § 2 i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB von der Gemeindevertretung am 28.01.2002 beschlossen.





Nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Satzung bedarf der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Die Verfahrensgestaltung entspricht dem Aufstellungsverfahren für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes, welcher die Grundzüge der Planung nicht berührt (vereinfachtes Aufstellungsverfahren).

Die Planung wurde i. S. d. § 4 i. V. m. § 13 Nr. 1 BauGB zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben der Gemeinde vom 05.02.2002 und Fristsetzung bis einschließlich 18.03.2002 versandt. Der Entwurf mit Begründung wurde i. S. d. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 18.02.2002 bis einschließlich 18.03.2002, öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung und Behandlung der eingegangenen Anregungen wurde die Außenbereichssatzung i. S. d. § 10 BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.04.2002 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde tritt die Satzung in Kraft.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachdem sich die Inhalte der Satzung aus bauplanungsrechtlicher Sicht nur auf die im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zulässige Vorhaben beziehen, wird der Geltungsbereich der Plan- und sonstigen Festsetzungen zur Außenbereichssatzung ausschließlich auf die nicht durch den § 35 Abs. 1 BauGB erfassten Nutzungen bzw. Vorhaben (sog. nicht privilegierte Vorhaben) begrenzt. Im Gegensatz zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die unmittelbar Baurecht begründen oder klarstellen, gibt die Außenbereichssatzung quasi nur den bauplanungsrechtlichen Rahmen für eine weitere Einzelfallbeurteilung im Sinne des § 35 vor.

Die im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ohnehin zulässigen Vorhaben unterliegen in der Einzelfallbetrachtung nach wie vor ausschließlich den Beurteilungsgrundlagen des § 35 BauGB und werden durch die vorliegende Satzung nicht berührt. Mit den getroffenen Plan- und sonstigen Festsetzungen kann untergeordneten gewerblichen Nutzungen oder Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 und Satz 2 BauGB).





Folgende Planfestsetzungen wurden erlassen:

Zunächst wurde die Fläche, innerhalb derer nicht privilegierte Vorhaben zulässig sein sollen, durch Festsetzung einer „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ und einer sog. Bauverbotszone, die sich aus den Bestimmungen des HStrG und FStrG ergibt, bestimmt. Es wurden somit Flächen ausgeschlossen, die aus städtebaulicher oder naturschutzfachlicher Sicht für eine Bebauung nicht zugänglich sein sollen (da innerhalb dieser Restriktionsflächen öffentliche Belange entgegen stehen).

Des weiteren wurden die Inhalte näher bestimmt, die ebenfalls öffentlichen Belangen entgegenstehen:

- Zulässigkeit von wohngenutzten Vorhaben (die nach § 35 Abs. 1 BauGB zunächst nicht privilegiert sind, aber i. S. d. Abs. 2 im Einzelfall zugelassen werden können):

Innerhalb des Außenbereichsanwesens der Gärtnerei Leeder befinden sich derzeit bereits vier Wohneinheiten, die vom Eigentümer und dessen Familie genutzt werden. Im Rahmen des Vorhabens ist vorgesehen, einen Altenteiler mit zwei weiteren Wohneinheiten zu errichten. Aus städtebaulicher / bauplanungsrechtlicher Sicht ist daher die zulässige Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Plangeltungsbereiches zu beschränken, so dass hierdurch öffentliche Belange nicht berührt werden.

Die Planung sieht daher vor, neben den bestehenden vier Wohneinheiten zwei weitere zuzulassen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird daher auf insgesamt **6 WE** innerhalb des Plangeltungsbereiches als Obergrenze beschränkt.

Im übrigen wird ergänzend zu obiger Festsetzung auch noch die in der Summe zulässige Geschossfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung festgelegt, um das Maß der baulichen Nutzung, die zunächst nicht privilegierte Wohnnutzung betreffend, näher zu bestimmen.

Die Planung sieht vor, dass die Summe aller wohngenutzten Geschossflächen GF_{\max} von 1.000 m² nicht überschritten werden darf. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 165 m².

- Zulässigkeit von kleingewerblichen Verkaufsflächen zum Verkauf gartenbaulicher Produkte an Endverbraucher:

In den privilegierten landwirtschaftlichen Gartenbaubetrieb ist auch eine Gärtnerei mit einer Verkaufsstelle an Endverbraucher verknüpft. Die als kleingewerbliche Verkaufsfläche einzustufende Nutzung soll auch weiterhin zulässig sein.





Ergänzend wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, um Bauvorhaben angemessen in die freie Landschaft einzugliedern.

3. Naturschutzfachliche Betrachtung

Der Geltungsbereich wird nachhaltig geprägt durch die landwirtschaftliche Gartenbaunutzung. Zur Ausübung der privilegierten Nutzung sind bereits umfangreiche Gebäude, Nebenanlagen in Form von Gewächshäusern, Flächenbefestigungen, Lagerflächen etc. sowie sonstigen intensiv gartenbaulich genutzten Teilbereichen vorhanden. In die betrieblichen Anlagen sind wohngenutzte Bereiche integriert. Eine strikte Trennung der Nutzungen ist insofern nicht möglich.

Der so in Anspruch genommene Außenbereich lässt sich aber deutlich von dem unberührten Außenbereich abgrenzen. Dieser Zustand soll auch durch das geplante Vorhaben und den Erlass dieser Außenbereichssatzung nicht nachteilig verändert werden. Das bedeutet, eine Ausweitung des betrieblich und sonst wie in Anspruch genommenen Außenbereiches in bislang ungestörten Teilbereiche ist mittels geeigneter Planfestsetzungen nachhaltig zu unterbinden.

Gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, zu entscheiden. Jedoch gilt nach § 8a Abs. 6 BNatSchG auch der Grundsatz, dass Vorhaben im Außenbereich, die nach § 35 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriff gelten und die Vorschriften der Eingriffsregelung daher nicht anzuwenden sind. Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt im Rahmen der Einzelfallgenehmigung. Auf die Erstellung eines dezidierten Landschaftsplanes wird daher verzichtet.

Nachdem aber im Vorfeld von der Naturschutzbehörde die Beeinträchtigung öffentlicher Belange als Versagensgrund für die Erteilung eines Bauvorbescheides für das geplante Vorhaben angeführt wurden, soll der Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch eingehender betrachtet werden. Es wurde daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Dipl.-Ing. Anette Ludwig, Gernsheim), der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Damit wird den öffentlichen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Art Rechnung getragen.





Im übrigen konnte der Vorbehalt der Zugehörigkeit des Geltungsbereiches zum Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße – Odenwald“ durch die Inaussichtstellung einer Ausgrenzung ebenfalls bereits abgearbeitet werden.

Die Aussagen des Fachbeitrages wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt (siehe hierzu Seite 4 des „Landschaftsplanerischen Beitrages, Dipl.-Ing. Anette Ludwig, Gernsheim, Januar 2002):

√ Eingrünung:

Eine Eingrünung zur K 53 ist durch bereits vorhandene Gehölzpflanzungen im Bereich des geplanten Vorhabens (nördlich der bestehenden Gebäude) bereits angemessen vorhanden. Auf eine Ergänzung des Gehölzbestandes zum Zwecke der Reduzierung der Fernwirkung kann daher verzichtet werden, der Fortbestand der Gehölze ist textlich festgesetzt.

Die Anlage einer Streuobstwiese im Norden des geplanten Vorhabens (ggf. über den Geltungsbereich hinausgehend) ist zum einen aufgrund der dort bereits vorhandenen privilegierten Nutzungen nicht möglich.

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich über die vorhandene Kreisstraße (K 53) erschlossen. Die verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist damit unmittelbar vorhanden.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der K 53 durch das Vorhaben nicht weiter zu beeinflussen, wurden die privaten Grundstückszu- und -abfahrten von und auf die Grundstücke des Plangebietes bestimmt. Es wurden explizit Einfahrtsbereiche festgesetzt, die ausschließlich die bereits bestehenden Zu- und Abfahrten berücksichtigen. Weitere, bislang noch nicht bestehende Zu- und Abfahrten, werden durch die vorliegende Planung nicht geschaffen, so dass der verkehrliche Zustand vor und nach Umsetzung der Planung als unverändert angenommen werden kann.

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet an den Hauptsammler des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ angeschlossen, der unmittelbar innerhalb der Kreisstraße verläuft. Die Abwasserentsorgung ist damit als gegeben anzusehen.

In den Gruppensammler sollen aber nur die Schmutzfrachten der häuslichen und gewerblichen Abwässer eingeleitet werden, anfallendes Niederschlagswasser ist alternativ zu verwerten (Schutz vor Überlastung des Gruppensammlers).





Es ist textlich festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zugeführt werden darf, sondern anderweitig zu behandeln ist. Hierzu sind folgende Möglichkeiten zugelassen und im Rahmen der jeweiligen Bauantragsplanung nachzuweisen:

- a) Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. Brauchwassernutzung, Löschwasservorhaltung etc.);
- b) Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen (z. B. gem. ATV-Arbeitsblatt A-138) innerhalb der betroffenen Grundstücke (Hinweis: die Anlage von zentralen Versickerungsanlagen / Versickerungsflächen innerhalb gewerblicher Grundstücke erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung);
- c) dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in den Linnenbach (Hinweis: für die Einleitung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich);
- d) Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

Ferner wird auf allgemeine Anforderungen hingewiesen, die bei Ausführung der Entsorgungsanlagen aus der Sicht des Abwasserverbandes zu beachten sind:

- Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen an die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.
- Kanalanschlüsse an den Hauptkanal / Gruppensammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden. Die Arbeiten sind im offenen Rohrgraben durchzuführen (Verpressarbeiten sind unzulässig) und vom Verband abnehmen zu lassen.
- Je Grundstück ist nur ein Anschlussstutzen zulässig.
- Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Fürth erfolgt als reine Eigenversorgung über zehn eigene Brunnen und 16 Quellen. Da eine massive Fortentwicklung über den status quo hinaus und ein damit einhergehender Wassermehrverbrauch aus der Planung nicht anzunehmen ist, kann die Trinkwasserversorgung über den Bestand als gesichert angenommen werden.

Der Wasseranschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ist über eine vorhandene Stichleitung gegeben, die von Nordwesten her, ausgehend von der Ortslage Linnenbach, den Geltungsbereich erschließt.

Grundsätzlich ist der Löschwasserbedarf, d. h. die bereitzustellende Wassermenge, über das gemeindliche Versorgungsnetz sicherzustellen. Ist eine ausreichende Löschwasserversorgung im Außenbereich nicht gegeben, so kann die Gemeinde die einzelnen betroffenen Nutzungsberechtigten selbst verantwortlich machen für die Si-





Herstellung einer angemessenen, im Sinne des geltenden Rechts ausreichenden Löschwasserversorgung und sie dazu verpflichtet, ausreichende Löschmittel zur Sicherstellung des geforderten Brandschutzes bereit zu stellen und den geforderten Brandschutz auf eigene Kosten sicherzustellen. Gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) obliegt die Gewährleistung eines angemessenen, den örtlichen Verhältnissen angepassten Brandschutzes bei Bauvorhaben im Außenbereich im Rahmen des Objektschutzes dem Eigentümer oder Nutzer solcher abgelegener baulicher Anlagen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Erschließung des Plangeltungsbereiches bereits über den Bestand hinaus gesichert ist. Diesbezügliche öffentliche Belange, die dem Vorhaben entgegen stehen könnten, sind daher nicht vorzubringen.

aufgestellt:

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

Heppenheim, den 04.01.2002.

inhaltlich ergänzt: Kap. 3: 28.01.2002

Kap. 1.5: 26.04.2002

Gemeinde Fürth/Odenwald

- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19

64658 Fürth/Odenwald




Bürgermeister

