**Ordnungsschlüssel**
**006-31-07-3058-006-SE1-00-B**

# Gemeinde Fürth

## Satzung nach § 34 (4) BauGB
„Steinfeld“
im Ortsteil Seidenbach

## Begründung

**Heppenheim, den 25.06.2002**


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

AM WEIßEN 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 | 3 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 4 |
| 1.4 | Anpassung an übergeordnete Planungen | 4 |
| 1.5 | Aufstellungsverfahren | 5 |
| 2. | Zweck der Satzung | 7 |
| 2.1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 2.2 | Naturschutzfachliche Betrachtung | 9 |
| 3. | Bodenordnende Maßnahmen | 12 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 13 |


**Anlagen:**

- Satzung (Planteil) im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen
- Landschaftsplanerischer Beitrag, Dipl.-Ing. Anette Ludwig, Jan. 2002

# 1. Grundlagen der Bauleitplanung

## 1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll in erster Linie die vorhandene dörfliche Struktur im Norden des Ortsteiles Seidenbach gesichert werden, ohne aber auf die für den Ortsteil wichtige Eigenentwicklung zu verzichten. Das Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat sich für die Gemeinde konkret durch das Bauinteresse eines Grundstückseigentümers ergeben. Nunmehr soll mit einer abschließenden planerischen Aussage und mit der notwendigen Sensibilität zum Schutz des gewachsenen Ortsbildes, über die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke entschieden werden.

Mit diesem planerischen Vorsatz sind zwei grundlegende, aber sich ergänzende Anforderungen an die Bauleitplanung zu stellen:

1. Die genaue Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles aus dem vorhandenen Bebauungszusammenhang heraus, zur Klarstellung der Grenzlinie zwischen dem Außenbereich und dem tatsächlich vorhandenen, durch Bebauung gekennzeichneten Innenbereich.
2. Die Einbeziehung einzelner, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend bereits vorgeprägte Außenbereichsflächen in den durch die vorhandene Bebauung gekennzeichneten Innenbereich, mit dem Ziel der Schaffung moderater Entwicklungsflächen für eine bauliche Nutzung.

Letztendlich wird somit eine deutlich restriktive planerische Aussage hinsichtlich der weiteren Entwicklung im Norden der bebauten Ortslage von Seidenbach getroffen mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich über das hier vorgesehene Maß nicht weiter betreiben zu wollen. Die Planung dient der endgültigen Abrundung im Norden des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Der Plangeltungsbereich umfasst zum einen bereits bebaute Grundstücke, die von Frei- und Gartenflächen weiträumig umschlossen werden. Zum anderen sind auch Grundstücksflächen betroffen, die faktisch dem Außenbereich, d. h. nach heutiger Darstellung nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem Sinngehalt des § 34 BauGB entsprechend, zuzuordnen sind. Letztere sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

## 1.2 Bauplanungsrechtliche Grundlagen

a) Klarstellung im Sinne des § 34 Abs. 4 Ziffer 1:

Es werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt, diese ergeben sich aus dem tatsächlichen Bebauungszusammenhang. Der Klarstellungscharakter entsteht insofern, als dass sich die Festlegung an dem real vorhandenen Innenbereich, respektive dem Gebäudebestand, orientiert.

Folge der Planung ist die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 innerhalb der festgelegten Grenzen des Innenbereichs (Geltungsbereich der Satzung).

b) Einbeziehung im Sinne des § 34 Abs. 4 Ziffer 3:

Auf der Grundlage wird die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglicht, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es wird der Zweck verfolgt, einzelne Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. In räumlicher Hinsicht wird dabei ausdrücklich die Prägung dieser Flächen durch den angrenzenden Bereich verlangt. Dies ist vorliegend der Fall.

§ 34 Abs. 4 Ziffer 3 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulassungsrechts im nichtbeplanten Innenbereich die Aufnahme vereinzelter Festsetzungen nach § 9 Abs. 1. Hiervon sollte in angemessenem Maße Gebrauch gemacht werden, im übrigen besteht über die Maßgaben des § 34 eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich zunächst nach den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 BauGB als Rechtsnorm und im übrigen nach den Maßgaben des § 34 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich bei der Beurteilung des Zulässigkeitsrechtes von Vorhaben nach § 34 BauGB als Zulässigkeitsvoraussetzung beachtlich.

Weitere Anwendungsvoraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, vor allem mit den Maßgaben des § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB. Die Entwicklung aus dem FNP ist nicht vollständig gegeben. Der rechtswirksame Plan berücksichtigt weitgehend nur die bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich. Eine Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Darmstadt, ist daher erforderlich. Die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen der Bauleitplanung wird hierdurch jedoch nicht berührt.

Mit der vorliegend entwickelten städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet wird die Festigung eines klar umrissenen Siedlungsrandes herbeigeführt und die bereits vorhandene Bebauung sinnvoll arrondiert. Vor allem einer darüber hinausgehenden Siedlungstätigkeit wird Einhalt geboten, was in der Absicht der Gemeinde liegt.

## 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Seidenbach, Flur 1:
- für den Klarstellungsteilbereich (jeweils teilweise): Nr. 103/1, 104/1, 105, 136/1, 136/3 sowie Nr. 138;
- für den Einbeziehungsteilbereich: Nr. 138 teilweise.

## 1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Für eine Darstellung im Regionalplan Südhessen liegt die vorhandene Siedlungsstruktur Seidenbachs offensichtlich unterhalb der Darstellungsgrenze. Die Darstellung „Siedlungsbereich Bestand" ist in den Planunterlagen nicht feststellbar, lediglich die Ortsbezeichnung ist vorhanden.

Der Bereich ist vollständig dem als „Gelbfläche" bezeichneten Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege zugehörig. Die Darstellung impliziert jedoch auch die grundsätzliche Eignung für eine mögliche Siedlungsentwicklung, sofern die Flächengröße von 5 ha als Darstellungsgrenze nicht überschritten wird.

Aus Sicht von Natur und Landschaft wird der Plangeltungsbereich von der Darstellung eines „Bereiches für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft" überzogen.

Der am 15.02.1990 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) stellt den überplanten Bereich nicht vollständig als bestehende Siedlungsfläche dar, so dass dem Entwicklungsgebot zwar grundsätzlich entsprochen wird, eine Anpassung der FNP-Darstellung jedoch vorzunehmen ist. Auf ein ergänzendes Änderungsverfahren wird in Anbetracht des zur Zeit durchgeführten Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aber verzichtet. Die vorliegende Bauleitplanung wird in die Fortschreibung des FNP entsprechend der geplanten Nutzung eingearbeitet.

Nach Abschluss des Novellierungsverfahrens zur Neufestlegung und Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Landschaftsschutzverordnung „Bergstraße - Odenwald" (LSG) (St.Anz. Nr. 19/2002, Seite 1777 ff.) ist der Geltungsbereich der Satzung hiervon nicht betroffen.

## 1.5 Aufstellungsverfahren

§ 34 sieht für den Erlass einer Klarstellungssatzung im Sinne des Absatz 4 Ziffer 1 mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift keine weiteren Verfahrensregelungen vor, eine Beteiligung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange an der Planung ist nicht vorgesehen. Die Beteiligung ist vorliegend dennoch erforderlich, da die Klarstellung mit der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Sinne des Absatz 4 Ziffer 3 verbunden ist.

Die anzuwendenden bundesrechtlichen Verfahrensregelungen sieht der Absatz 5 vor. Hiernach ist ein Verfahren nach § 13 Nr. 2 und Nr. 3 durchzuführen (vereinfachtes Aufstellungsverfahren). Die Einbeziehungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, soweit die Satzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die Aufstellung der Satzung wurde i. S. d. § 2 i. V. m. § 34 BauGB von der Gemeindevertretung am 28.01.2002 beschlossen.

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 in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.04.2002 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen der TöB zum vorgelegten Planinhalt (Entwurf) und deren gebotenen Berücksichtigung war zur Fortführung des Planverfahrens die Notwendigkeit einer Anpassung des Planinhaltes in materiell – rechtlicher Sicht erwachsen.
Vorbehalte wurden vor allem hinsichtlich der Grenzziehung der Klarstellungssatzung erhoben, deren Berücksichtigung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche

Auslegung des Satzungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderte. Hierzu wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1, Halbsatz 2 und Satz 2 BauGB bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können und der Auslegungszeitraum auf zwei Wochen verkürzt wird.

Der Entwurf (Stand: Januar 2000) wurde in folgenden Inhalten angepasst:

- **Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Ziffer B 4:**

  § 87 (2) Nr. 3 HBO: Ableiten und Verwenden von Niederschlagswasser:

  Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen Mischkanalisation zuzuführen, sondern alternativ zu behandeln, wie z. B.:
  - Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
  - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
  - Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
  - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

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

- **Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Ziffer C 4:**

  Geh- und Fahrrecht:

  Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlich - rechtliche Erschließung der Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Seidenbach, Flur 1, Nr. 102, 103/1 und 104/2 zu jeder Zeit sicherzustellen ist. Im Falle von Grundstücksneubildungen oder –teilungen ist innerhalb der direkt an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht für die Hinterliegergrundstücke einzuräumen und deren Erreichbarkeit entsprechend zu gewährleisten.

- **Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Ziffer C 5:**

  Technische Ausführung von Abwasserentsorgungsanlagen:

  1. Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die örtliche, öffentliche Mischkanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.
  2. Kanalhausanschlüsse an den Hauptkanal bzw. den Gruppensammler dürfen nur von einer qualifizierten Fachfirma ausgeführt werden und sind vom Bauamt der Gemeinde abzunehmen. Pro Grundstück ist nur ein Schmutzwasseranschluss zulässig. Kanalhausanschlüsse, die direkt an den Gruppensammler angeschlossen werden, sind im offenen Rohrgraben durchzuführen und vom Abwasserverband abnehmen zu lassen.
     Auf eine rechtzeitige Anzeige von Baumaßnahmen wird hingewiesen.
  3. Auf jedem Grundstück ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

- **Anpassung der Planzeichnung:**

  Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wurde innerhalb der davon betroffenen Grundstücke 103/1, 104/1, 105 (teilweise), 136/1 und 136/3 an den jeweiligen Gebäudekanten der bestehenden Anwesen orientiert und dementsprechend entlang der projektierten Verbindungslinie zwischen dem Gebäudebestand gezogen. Die übrigen Festsetzungen der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche", "öffentliche Straßenverkehrsfläche", "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatzfläche", "Flächen für (Wasser-) Versorgungsanlagen" wurden aus dem "Klarstellungsbereich" der Satzung entfernt. Die betreffenden Flächen wurden nur mit erläuternden Angaben zu den dort jeweils bestehenden Nutzungen gekennzeichnet.
  Die im Planteil festgesetzte Grenzlinie des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wurde bis in Höhe des Grundstückes 140/10 (Anwesen Nr. 17) fortgesetzt.

Die erneute öffentliche Auslegung der so geänderten und angepassten Entwurfsplanung fand in der Zeit vom 21.05.2002 bis einschließlich 04.06.2002 statt.

Zur Fortführung des Verfahrens wurden abschließend alle Anregungen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.06.2002 im einzelnen behandelt und es wurde ein Beschluss hierüber gefasst. Es konnte festgestellt werden, dass Anregungen zum vorgelegten Planinhalt (Entwurf) und deren gebotenen Berücksichtigung eine nochmalige Anpassung des Planinhaltes in materiell – rechtlicher Sicht nicht erforderten.

## 2. Zweck der Satzung

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Zur Erfüllung der Planungsabsicht werden die der Gemeinde nach dem § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches eröffneten Bestimmungen umgesetzt und zum einen durch Klarstellung die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt (Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Die Grenzziehung stellt damit (in diesem räumlich begrenzten Teil des Ortsteiles) den Übergang zwischen dem Innen- und Außenbereich dar. Zum anderen soll ein bislang dem Außenbereich zugehöriges Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogen werden (Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für diesen Teilbereich fehlt der für eine Klarstellung erforderliche Bebauungszusammenhang.

Das BauGB sieht in § 34 Abs. 4 Satz 2 explizit die Möglichkeit zur Kombination der möglichen Satzungen vor, in diesem Fall der Einbeziehung mit der Klarstellung. Das eine, die Einbeziehung, schließt also das andere, die Klarstellung, grundsätzlich nicht aus, sondern wird als planerische Möglichkeit der Gemeinde ausdrücklich eröffnet. Die in der Planung aufgezeigte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Sat-

zung stellt insoweit auch gleichzeitig die Grenzlinie des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles dar.

**In diesem Sinne ist der Geltungsbereich der Satzung in Teilbereiche aufgeteilt: Teilbereich A: Einbeziehungsteil i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, der übrige Bereich als Klarstellungsteil i. S. d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.**

## 2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen nach den §§ 9 Abs. 1 BauGB und 87 HBO beziehen sich ausschließlich auf den Einbeziehungsteilbereich A !

Für den **Klarstellungsteilbereich** wurden auf Anregung der Abt. Bauleitplanung beim Kreis Bergstraße im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange **keine Festsetzungen** nach den §§ 9 Abs. 1 BauGB und 87 HBO bestimmt. Die zunächst im Entwurf, Stand Januar 2002 getroffenen Planfestsetzungen wurden im vorliegenden Entwurf (Stand 22.04.2002) auf den Status eines **nachrichtlichen Hinweises** reduziert:

- der im Nordwesten vorhandene Wasserbehälter, ehemals Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB;
- der in den vorliegenden Katasterunterlagen verzeichnete Parkplatz innerhalb der Parzelle Nr. 103/1, ehemals Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB;
- die vorhandene Gemeindestraße (Dr. Adolf-Lindenborn-Straße), ehemals Festsetzung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Nachdem die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Bereich der Klarstellung im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfes (Stand 22.04.2002) an den real vorhandenen Gebäudebestand angepasst wurde, konnte auf die Festsetzung von „Nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ verzichtet werden. Mit der Festsetzung sollte zum einen verhindert werden, dass die bauliche Entwicklung nach Westen nicht über die gedachte, bereits bestehende Siedlungsgrenze als Verbindungslinie westlich der Anwesen Nr. 14 und Nr. 20 hinausgeht, zum anderen sollte dem Schutzstatus der vorhandenen Topografie und der Vegetation entsprochen werden (vor allem innerhalb der Grundstücke Nr. 105 und 136/3).

Die Grundstücke im Bereich der Klarstellung sind als Innenbereich grundsätzlich nach der Maßstäblichkeit der näheren Umgebung für eine bauliche Nutzung offen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird durch die umgebende Bebauung hinreichend genau bestimmt.

Für den **Teilbereich A**, dem **Einbeziehungsteil**, wurden einige ergänzende Planfestsetzungen im Sinne der §§ 9 Abs. 1 BauGB und 87 HBO bestimmt, die vor allem die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung betreffen. Als Bauweise wurde die offenen Bauweise festgesetzt, nachdem die Grundstücke des Geltungsbereiches in erster Linie zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Die landwirtschaftliche Nutzung mit Nebengebäuden etc. (für die unter Umständen eine Grenzbebauung erforderlich würde) ist an dieser Stelle nicht vorgesehen. Ferner sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Als Obergrenze wurde zudem noch die zulässig überbaubare Grundfläche von 210 m² eingeführt, die ergänzt wird durch textliche Festsetzungen hinsichtlich der Grundstücksgröße und der Zahl der Wohneinheiten. Weitergehende Festsetzungen zur Dachgestaltung und Höhenentwicklung als Obergrenze für First- und Traufwandhöhe stellen ein weiteres Regularium dar.

Über die Art der baulichen Nutzung wurde keine konkrete Festsetzung getroffen, so dass hier bei der Beurteilung von Bauvorhaben im übrigen der § 34 BauGB anzuwenden ist.

Die zuvor genannten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollen vorwiegend dazu dienen, die Maßstäblichkeit der Bebauung entsprechend der Vorgaben und dem dörflichen Charakter zu erhalten. Alle übrigen Beurteilungsparameter richten sich nach den Vorgaben im Sinne der Zulässigkeiten des § 34 BauGB (Einfügungsgebot nach der Eigenart der näheren Umgebung).

## 2.2 Naturschutzfachliche Betrachtung

Der Geltungsbereich wird einerseits geprägt durch bereits bebaute Grundstücke mit den dazugehörigen Gartenflächen. Innerhalb der Hausgärten überwiegt eindeutig der Ziergartenanteil.

Andererseits sind zusammenhängende Bereiche enthalten, die durch eine üppige Strauch- und / oder Baumvegetation gekennzeichnet sind. Letztere werden von einer baulichen Nutzung durch Festsetzung einer „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ und einem textlich festgesetzten Erhaltungsgebot ausgenommen. Überdies werden auch bislang als Weideland intensiv genutzte Flächen in den Innenbereich einbezogen, die im Sinne des § 34 BauGB grundsätzlich baulich nutzbar sind.

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. Die Anwendung der gebotenen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG wird jedoch nur auf Gebiete bezogen, für die u. a. ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In Absatz 6 wird einschränkend festgeschrieben, dass „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, (...) nicht als Eingriffe anzusehen (sind. ...)" (Klarstellungsteilbereich).

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt sinngemäß im Rahmen der gebotenen Prüfung des Sich - Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und Anwendung der Vorschriften nach §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB. Demnach ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die nach der vorliegenden Planung möglichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung wegen der gegebenen Lage innerhalb eines nach § 34 BauGB zu wertenden Bereiches zulässig waren.

Lediglich für den Bereich der Einbeziehung wäre dem Grundsatz nach die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Aufgrund der geringen naturschutzrechtlichen Auswirkungen wird jedoch auf die Erstellung eines detaillierten Grünordnungsplanes nebst Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zugunsten eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages verzichtet.

Im Zuge der Betrachtung und Beurteilung der vorliegenden Bauleitplanung aus der Sicht der Landschaftspflege wird gewährleistet werden können, dass schützenswerte Naturbestandteile innerhalb des in Rede stehenden Teilbereiches erhalten werden können und zulässige Vorhaben durch geeignete Maßnahmen in Natur und Landschaft eingebunden werden. Mögliche Auswirkungen der Planung sind in dem beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Ausarbeitung von Frau Dipl.-Ing. Anette Ludwig, Gernsheim, verbal-argumentativ behandelt sowie erhaltenswerte Strukturen aufgezeigt. Die Belange von Natur und Landschaft sind damit angemessen berücksichtigt. Auf die Anlage wird hingewiesen.

Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße (UNB) wurde im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten und angepassten Entwurfes festgestellt, dass sich innerhalb des Grundstückes Gemarkung Seidenbach, Flur 1, Nr. 138, eine nach § 23 HENatG geschützte Streuobstwiese befindet, die entsprechend ihres Schutzstatus in der Planung zu berücksichtigen sei.

Zur Berücksichtigung der Belange wurde von Seiten der Behörde vorgebracht, dass im Rahmen der konkreten Objektplanung der Bauherr darauf hinzuweisen sei, dass für die Realisierung eines Bauvorhabens auf der in Rede stehenden Fläche aufgrund des vorhandenen Streuobstbestandes, eine Befreiung von den Festsetzungen des § 23 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden müsse. Diese Befreiung werde in Aussicht gestellt, sofern mit dem Bauantrag eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgelegt werde.

Von Seiten der Gemeindevertretung wurde beschlossen, dass der behördlicherseits vorgeschlagene Hinweistext dahingehend zu ergänzen und präzisieren ist, dass die Beantragung der Befreiung von den Festsetzungen des § 23 HENatG nur auf die Flächen beschränkt wird, die tatsächlich aufgrund der Bestandssituation den Schutzstatus des § 23 HENatG erfüllen. Der Schutzstatus wurde nur für die Fläche anerkannt, die im landschaftspflegerischen Begleitplan, Plan Nr. 2, mit „FO", Obstbaumreihe/ -gruppe" bezeichnet ist. Eine Befreiung ist dann nicht zu beantragen, wenn das geplante Bauvorhaben die genannten Flächen nicht berührt.

Folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen wurde alsdann beschlossen:

*„Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Objektplanung für die Realisierung eines Bauvorhabens innerhalb des Grundstückes mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Seidenbach, Flur 1, Nr. 138, eine Befreiung von den Festsetzungen des § 23 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist, sobald die im landschaftspflegerischen Begleitplan, Plan Nr. 2 „Auszug aus dem Bestandsplan des Entwurfs zum Landschaftsplan der Gemeinde", Dipl.-Ing. Landespflege Anette Ludwig, Gernsheim, vom Januar 2002, mit der Bezeichnung „FO" (Obstbaumreihe/ -gruppe) bezeichneten Flächen durch dieses Bauvorhaben ganz oder teilweise in Anspruch genommen werden sollen. Unter diesen Voraussetzungen ist ferner eine prüfbare Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.*

Eine genaue Bestandssituation ist im übrigen dem beiliegenden Bericht zu entnehmen. Die Aussagen des Fachbeitrages wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt (siehe hierzu Seite 5 f des „Landschaftsplanerischen Beitrages, Dipl.-Ing. Anette Ludwig, Gernsheim, Januar 2002):

√ Gestaltungssatzung:
Über den erforderlichen Festsetzungsgehalt einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB hinaus wurden textlich Gestaltungsfestsetzungen im Sinne des § 87 HBO hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen: Bestimmung der zulässigen Dacheindeckung, Bestimmung und Konkretisierung der Zulässigkeit von Dachaufbauten. Die Abstimmung mit der Eigenart der näheren Umgebung im Sinne eines verträglichen Dorfgefüges ist somit erfüllt.

√ Erhaltung der Streuobstwiese (GA) und Gartengehölzen:
Die festgestellten Bereiche (siehe Anlage zum Fachbeitrag, Plan Nr. 2, „Auszug aus dem Bestandsplan des Entwurfs zum Landschaftsplan der Gemeinde Fürth") wurden als „Nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt, eine Freihaltung von baulichen Anlagen und damit der Fortbestand der Strukturen ist somit gesichert.

√ Eingrünung:
Eine Eingrünung zum Zwecke der Reduzierung der Fernwirkung ist durch den bestehenden Streuobstbestand im Osten und Südosten des Geltungsbereiches bereits angemessen vorhanden. Überdies ist aufgrund der topografischen Situation eine Einsehbarkeit nicht gegeben. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

√ Schutzstreifen für Fließgewässer:
Der Schutzstreifen in einer Breite von 10 m im Südwesten des Geltungsbereiches ist bereits über die Verbote des HWG gesichert. Zudem liegt das Gewässer im Außenbereich und wir durch die Bestimmung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nicht erfasst.

√ Erhalt von Gehölzen:
Siehe oben.

## 3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Die bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse sollen nach heutigem Kenntnisstand unverändert beibehalten werden.

Ungeachtet dessen wird darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Grundstücksneuordnung im Bereich der Grundstücke in der Gemarkung Seidenbach, Flur 1, Nr. 102, 103/1 und 104/2, die öffentlich - rechtliche Erschließung der gesamten Grundstücksfläche oder Teilen davon, zu jeder Zeit sicherzustellen ist. Dies trifft gegebenenfalls dann zu, wenn durch Grundstücksneubildungen oder –teilungen unmittelbar an die öffentliche, anbaufähige Verkehrsfläche angrenzend Baugrundstücke aus den o. g. Ursprungsgrundstücken gebildet werden. Ggf. sind dann die verbleibenden rückwärtigen Grundstücksteile ohne Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche. Insofern ist die Erschließung der Hinterliegergrundstücke durch Einräumung eines Geh- und Fahrrechtes über die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke zu sichern und die Erreichbarkeit entsprechend zu gewährleisten. Auf

die Einräumung eines Leitungsrechtes kann verzichtet werden, da die Hinterlieger nicht für eine bauliche Nutzung herangezogen werden können und insofern leitungsgebundene Einrichtungen nicht benötigt werden.

## 4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich über die vorhandene Gemeindestraße erschlossen. Eine weitere verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz ist unmittelbar vorhanden.

Das Plangebiet ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen, so dass die gesicherte Abwasserentsorgung als gegeben anzusehen ist.

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 derzeit nicht absehbar ist, kann die Trinkwasserversorgung über den Bestand als gesichert angenommen werden.

Der Löschwasserbedarf, d. h. die bereitzustellende Wassermenge, ist über das gemeindliche Versorgungsnetz sicherzustellen.

aufgestellt:
Dipl.-Ing. Dirk Helfrich
Heppenheim, den 03.01.2002.

inhaltlich ergänzt: Kap. 2.2: 28.01.2002.
angepasst zur 2. Offenlage: Kap. 1.5, 2., 2.1, 2.2, 3.: 22.04.2002.
angepasst zur Satzung: 25.06.2002.