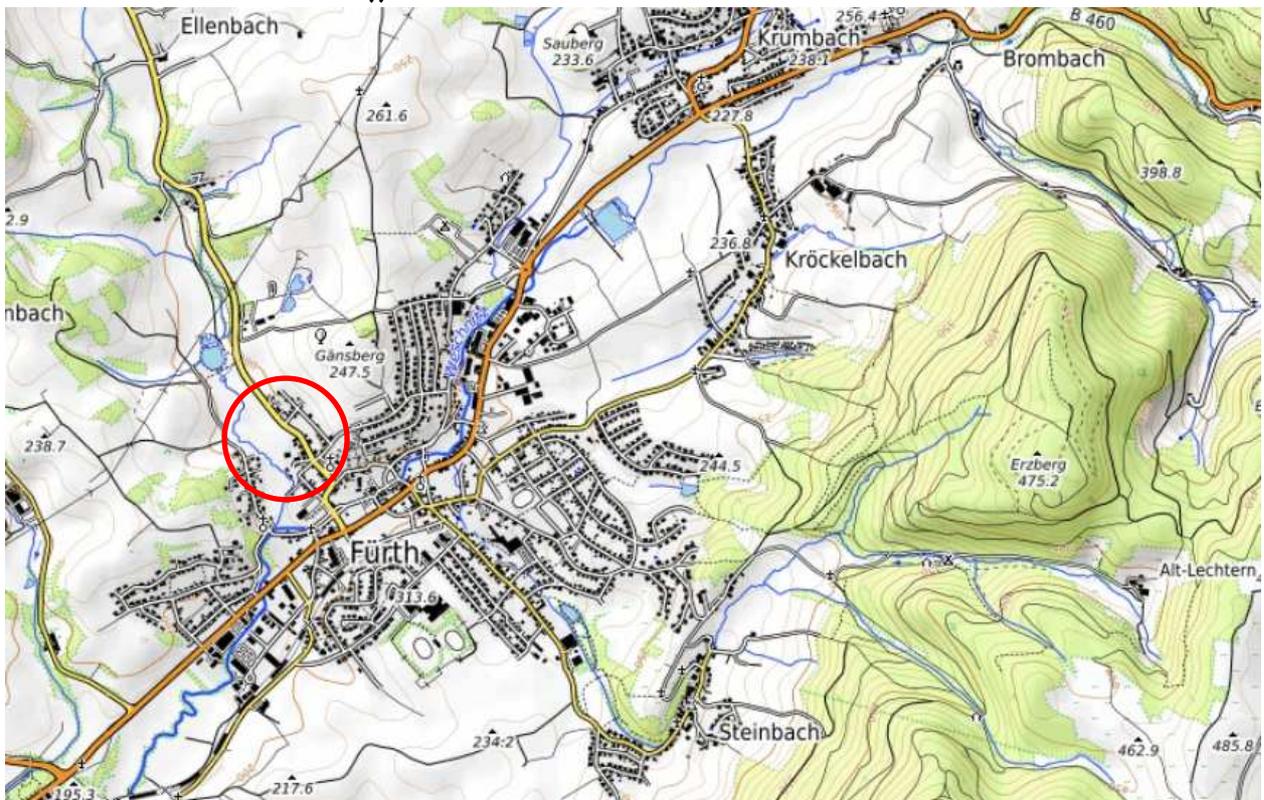




## Gemeinde Fürth

### 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

## Teil II: Begründung zum Vorentwurf

Juli 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:



Bürogemeinschaft L A N D S C H A F T P L A N E N

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Anette Ludwig

Dipl.-Biologe  
Henry Riechmann

Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

II.	Umweltbericht	4
II.1	Allgemeines	4
II.1.1	Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans	4
II.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	4
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
II.1.4	Angewandte Untersuchungsmethoden	4
II.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	4
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	5
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	5
II.2.2	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	5
II.2.3	Boden und Altlasten	5
II.2.4	Schutzgut Klima	5
II.2.5	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	5
II.2.6	Schutzgut Flora und Fauna	6
II.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
II.2.8	Schutzgut Mensch	11
II.2.9	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	11
II.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
II.3.1	Schutzgut Landschaft / Erholung	11
II.3.2	Schutzgut Boden	11
II.3.3	Schutzgut Klima	11
II.3.4	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	11
II.3.5	Schutzgut Flora und Fauna	11
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	12
II.3.7	Schutzgut Mensch	12
II.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	12

II.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
II.5.1	Biotopwertbilanz im Geltungsbereich	12
II.5.2	Hinweise zur Bilanzierung	13
II.5.3	Bilanzierungsergebnis	14
II.5.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto	15
II.6	Zusammenfassung	17

## **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom 28.02.2022
- Anlage 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand: Juli 2022
- Anlage 3: Realer Bestandsplan zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand: April 2022
- Anlage 4: Fiktiver Bestandsplan zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand: April 2022
- Anlage 5: Entwicklungsplan zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand: April 2022

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Allgemeines**

Der Begründung ist nach § 2 a Satz 2 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 Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung einfließen können.

#### **II.1.1 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden**

- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale; rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018)

#### **II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde bzw. wird noch auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde
- Hessische Biotopkartierung (HB) 1992 bis 2006:
- Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.

- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hydrogeologische Karte u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, <http://www.natureg.hessen.de> und <http://wrrl.hessen.de>, Abruf im Juli 2022.

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

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

In Kapitel II.2 wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (**Basisszenario**), einschließlich der Umweltmerkmale der Schutzgüter und Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird für relevante Aspekte beschrieben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

### **II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Naturräumlich ist der Planungsbereich dem Vorderen Odenwald und der Untereinheit ‚Weschnitztal‘ (145.3 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988) zuzuordnen. Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes und befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 müNN. Er ist im Ursprung ein charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder und deren Ersatzformen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftigen und nährstoffreichen Böden sind entweder aus den kristallinen Gesteinen des Gebirges oder (besonders am Westrand) aus aufgewehtem Löß entstanden. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft.

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

### **II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

### **II.2.3 Boden und Altlasten**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

### **II.2.4 Schutzgut Klima**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

### **II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

## II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

### II.2.6.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Der hier beschriebene Biotopbestand wurde am 13. März und am 16. Mai 2022 erhoben. Die Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung erfolgt auf Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung (novellierte Fassung vom 10. November 2018) anhand des angetroffenen Zustandes.

Die Maße der Gehölze sind geschätzt. Abkürzungen: Dm = Stammdurchmesser in 1,0 m Höhe, H = Baumhöhe, KD = Kronendurchmesser.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ überplant und ersetzt die 1. Änderung des gleichnamigen Planes, rechtskräftig seit 23.12.2010, vollständig.

Aktuell rechtsgültiger Zustand ist im überplanten Bereich der Planungszustand des überplanten Bebauungsplanes als „Fiktiver Bestand“. Dieser „Fiktive Bestand“ ist der maßgebliche Ausgangszustand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (vgl. Kapitel II.5). Der faktisch vorhandene „Reale Bestand“ des überplanten Bereichs ist in der Beschreibung zur Orientierung trotzdem nach KV bewertet.

In der unten stehenden Beschreibung bezeichnen die Flächennummern 1 bis 9 im Plan „Realer Bestand“ den angetroffenen Zustand. Die Flächennummern F1 bis F7 kennzeichnen den aus dem rechtsgültigen B-Plan übernommenen Planungszustand im Plan „Fiktiver Bestand“. Die Einstufung und Bewertung dieser Flächen nach KV orientiert sich an der EA-Bilanz im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans. Hierbei war die zwischenzeitliche Aktualisierung der KV durch eine sinngemäße Anpassung der dargestellten Biotoptypen zu berücksichtigen.

#### Die Flächen im Einzelnen:

##### **Realer Bestand:**

##### Fläche 1: Extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese

Etwas hangige Extensivwiese, vergangenes Jahr ohne Herbstschnitt, mit Tendenz zur Verbrachung. Dominant sind Arten extensiv genutzter Glatthaferwiesen wie *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Trisetum flavescens* (Goldhafer), *Festuca rubra* (Rotschwengel), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), und Arten, die Brachetendenzen anzeigen, wie *Agrimonia eupatoria* (Kleiner Odermennig), *Centaurea nigrescens*, (Schwärzliche Flockenblume), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut), u.a. insgesamt ist aber ein eher reduziertes Artenspektrum vorhanden.

Auf der Fläche steht eine mehrstämmige Schwarzerle, Stämmlinge 10 – 15 cm Dm, Höhe 6 m, KD 6m.

*Bewertung nach KV:* Die Wiesenfläche ist als „Sonstige, extensiv genutzte Mähwiese“ einzustufen, allerdings mit nur mäßigem Artenreichtum. Daher ist der Biotoptyp: 06.330 (-) abgewertet um 10 WP mit  $(55 - 10) = 45$  WP anzusetzen.

Die Erle ist als Typ 04.110 mit 34 WP/m<sup>2</sup> im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp anzusetzen.

##### Fläche 2: Eichen-Baumgruppe

Eichenbestand mit Kirsche und randlicher Sukzession. Die Eichen sind teilweise stattlich mit 20 – 50 cm Dm, H. 4 – 20 m)

*Bewertung nach KV:* Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.220 mit 34 WP/m<sup>2</sup>.



Abbildung 1: Extensive Wiese (Fl. 1), Im Hintergrund der Erlenbestand (Fl. 3) an der Ellenbacher Straße

### Fläche 3: Junger Erlenbestand

Etwas feuchter Standort mit dominierendem Erlenstangenholz (Höhe bis 8 m, Dm 5 – 15 cm), im Unterwuchs und vorgelagert Brombeeren / Kratzbeeren (*Rubus caesius*) und Schilf.

*Bewertung nach KV:* Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.220 mit 34 WP/m<sup>2</sup>.



Abbildung 2: Erlenbestand an der Ellenbacher Straße

#### Fläche 4: junge Gebüsch- / Gehölzpflanzung

Kleiner Wall, bepflanzt mit jungen Eichen und andere junge Gehölze

*Bewertung nach KV:* Neupflanzung von Gebüsch, einheimisch standortgerecht, Biotoptyp 02.400 mit 27 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fläche 5: Strukturarme Gartenflächen und Grünanlagen

Hausgärten ohne nennenswerten Gehölzanteil (oder dieser meist als lineare Heckenzüge gesondert dargestellt), i.d.R. Rasenflächen oder kleine Zier-/ Nutzgärten.

*Bewertung nach KV:* Die strukturarmen Gartenflächen sind als Typ 11.221 mit 14 WP/m<sup>2</sup> zu bewerten. Heckenzüge als Typ 02.400 mit 27 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fläche 6: Wiesenfläche im besiedelten Bereich

Relativ extensive Wiesenfläche im Bereich einer Baulücke mit ein paar Obstbäumen.

*Bewertung nach KV:* Die Wiesenfläche ist als Typ 11.225 mit 23 WP/m<sup>2</sup> zu bewerten, die Obstbäume sind als Typ 04.110 mit 34 WP/m<sup>2</sup> im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp einzuordnen.



Abbildung 3: Baugrube mit Rohboden (Fl.7 und Fl.8)

#### Fläche 7: Rohboden

Im Prozess befindliche Rohboden-Flächen rings um den Rohbau im Bereich einer Baustelle.

*Bewertung nach KV:* Typ 10.230 mit 23 WP/m<sup>2</sup>

#### Fläche 8: Gebäude-Rohbau

*Bewertung nach KV:* Bewertet wie Neubau / Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m<sup>2</sup>

### Fläche 9: Schotterfläche

*Bewertung nach KV:* geschotterter Parkplatz, Typ 10.530 mit 6 WP/m<sup>2</sup>



Abbildung 4: Geschotterter Parkplatz (Fl. 9) und Hausgärten (Fl. 5)

### Sonstige Flächen ohne Nummer:

Bewachsene Wege, teilbefestigt: (entlang des Plangebiets im Norden) Typ 10.670, 17 WP /m<sup>2</sup>

Sonstige Straßen und Wege: Typ 10.520 mit 3 WP/m<sup>2</sup>, Typ 10.510 mit 3 WP/m<sup>2</sup>

### **Fiktiver Bestand:**

(= Planungszustand des komplett überplanten Geltungsbereichs der 1. Änderung als maßgeblicher Ausgangszustand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Die Einstufung und Bewertung dieser Flächen orientiert sich an der EA-Bilanz im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans. Hierbei war die zwischenzeitliche Aktualisierung der KV zu berücksichtigen).

### Fiktive Fläche F1: Extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese

(Fläche entspricht inhaltlich dem realen Bestand, Fläche 1)

Etwas hangige Extensivwiese, vergangenes Jahr ohne Herbstschnitt, mit Tendenz zur Verbrachung. Dominant sind Arten extensiv genutzter Glatthaferwiesen wie *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Trisetum flavescens* (Goldhafer), *Festuca rubra* (Rotschwengel), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Agrimonia eupatoria* (Kleiner Odermennig), *Centaurea nigrescens*, (Schwärzliche Flockenblume), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich) u.a.

Auf der Fläche steht eine mehrstämmige Schwarzerle, Stämmlinge 10 – 15 cm Dm, Höhe 6 m, KD 6m.

*Bewertung nach KV:* Die Wiesenfläche ist als „Sonstige, extensiv genutzte Mähwiese“ einzustufen, allerdings mit nur mäßigem Artenreichtum. Daher ist der Biotoptyp: 06.330 (-) abgewertet um 10 WP mit (55 – 10) = 45 WP anzusetzen.

Die Erle ist als Typ 04.110 mit 34 WP/m<sup>2</sup> im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp anzusetzen.

#### Fiktive Fläche F2: Eichen-Baumgruppe

(Fläche entspricht inhaltlich dem realen Bestand, Fläche 2)

Eichenbestand mit Kirsche und randlicher Sukzession. Die Eichen sind teilweise stattlich mit 20 – 50 cm Dm, H. 4 – 20 m)

*Bewertung nach KV:* Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.220 mit 34 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fiktive Fläche F3:

Im überplanten B-Plan ausgewiesen als private Grünfläche

*Bewertung nach KV:* Die private Grünfläche ist als Typ 11.221 mit 14 WP/m<sup>2</sup> zu bewerten.

#### Fiktive Fläche F4:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Schotterfläche: Parkplatz.

*Bewertung nach KV:* geschotterter Parkplatz, Typ 10.530 mit 6 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fiktive Fläche F5:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Überbaubare Fläche des Sondergebiets (SO) „Gastronomie, Fremdenverkehr“ mit GRZ 0,6

*Bewertung nach KV:* Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fiktive Fläche F6:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Überbaubare Fläche des Sondergebiets (SO) „Betreutes Wohnen“ mit GRZ 0,4.

*Bewertung nach KV:* Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fiktive Fläche F7:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit GRZ 0,4.

*Bewertung nach KV:* Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m<sup>2</sup>.

#### Fiktive Fläche F8:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Nicht überbaubare Flächen für Nebenanlagen (20 %) und Hausgärten (20%)

*Bewertung nach KV:* Nebenanlagen: Typ 10.530 mit 6 WP/m<sup>2</sup> und Grünflächen als Typ 11.221 mit 14 WP/m<sup>2</sup>.

Fiktive Laubbaumpflanzungen: Insgesamt sind 17 zu pflanzende Laubbäume bislang nicht realisiert. (Typ 04.110 mit 34 WP/m<sup>2</sup>).

### **Gesamtbewertung Vegetation / Biotoptypen**

Der überplante Geltungsbereich ist bereits durch Siedlungsbebauung geprägt. Diese Flächen sind von geringem bis mäßigem naturschutzfachem Wert. Die bestehende Fläche für Natur und Landschaft (Extensive Wiese, Fl. 1) war in der Planung zur 1. Änderung bereits vorhanden. Diese Wiese ist von relativ hohem naturschutzfachlichem Wert. Zugunsten von Privaten Gartenflächen wurden Teile der Wiesenflächen in der aktuellen Planung – dem Bestand entsprechend - etwas

zurückgenommen. Der Gehölzbestand (Fl. 2 Eichen und Fl. 3 Erlengehölz) von sehr hohem und hohem Wert) bleibt erhalten und wird in die Planung zur 2. Änderung übernommen.

Im Siedlungsbereich kommt es durch die vorliegende 2. Änderung zu einer Neufestsetzung des bisherigen Sondergebietes „Gastronomie und Fremdenverkehr“ als Allgemeines Wohngebiet, wodurch sich die Ausnutzbarkeit ändert und ein größere Durchgrünung möglich wird.

#### **II.2.6.2 Beschreibung und Bewertung Fauna**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.2.8 Schutzgut Mensch**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.2.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

### **II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

In Kapitel II.3 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der „Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht“ (Anlage 5) sowie die aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen herangezogen.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die vollständige Überplanung eines bereits rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplanes.

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.3.1 Schutzgut Landschaft / Erholung**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.3.2 Schutzgut Boden**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.3.3 Schutzgut Klima**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.3.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

#### **II.3.5 Schutzgut Flora und Fauna**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*

### II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

(wird zum Entwurf ergänzt)

### II.3.7 Schutzgut Mensch

(wird zum Entwurf ergänzt)

## II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

(wird zum Entwurf ergänzt)

## II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018 vorgenommen.

### II.5.1 Biotopwertbilanz im Geltungsbereich

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ überplant und ersetzt die 1. Änderung des gleichnamigen Planes, rechtskräftig seit 23.12.2010, vollständig.

Als rechtsgültiger Ausgangszustand der Bilanzierung ist demnach der Planungszustand der rechtskräftigen 1. Änderung anzusetzen, der als „Fiktiver Bestand“ in Kapitel II.2.6 beschrieben und im Plan „Fiktiver Bestand“ dargestellt ist.

Um den tatsächlichen Zustand der Flächen und die faktische Umsetzung der 1. Änderung zu dokumentieren und einordnen zu können, wurde auch der „Reale Bestand“ erhoben und in einem Plan „Realer Bestand“ dargestellt, dieser geht jedoch nicht in die EA-Bilanz ein.

Für den Planungszustand wird entsprechend der Darstellung der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplans und dem Entwicklungsplan zum Umweltbericht von folgenden Nutzungen ausgegangen:

#### **(SO) Sondergebiet „Betreutes Wohnen“**

Die überbaubare Flächen gehen im Umfang gemäß GRZ = 0,4 in die Bilanzierung ein und werden als „Dachflächen, unbegrünt, ohne Regenwassernutzung“ (Typ 10.710) berücksichtigt.

#### Nicht überbaubare Flächen:

Nebenanlagen gehen mit 20% der Grundstücksfläche in die Bilanzierung ein (Typ 10.530: Teilversiegelte und versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung).

Die verbleibenden Flächen (40%) gehen abzüglich einer zeichnerisch dargestellten Heckenpflanzung im Umfang von 141 m<sup>2</sup> als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221) in die Bilanzierung ein.

#### **(WA) Allgemeines Wohngebiet**

Die überbaubare Flächen gehen im Umfang gemäß GRZ = 0,4 in die Bilanzierung ein und werden als „Dachflächen, unbegrünt, ohne Regenwassernutzung“ (Typ 10.710) berücksichtigt.

#### Nicht überbaubare Flächen:

Nebenanlagen gehen mit 20% der Grundstücksfläche in die Bilanzierung ein (Typ 10.530: Teilversiegelte und versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung).

Die verbleibenden Flächen (40%) gehen als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221) in die Bilanzierung ein.

### Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen und gepflasterte Flächen gehen als 10.510 und 10.520 in die Bilanzierung ein. Der geschotterte Parkplatz als Typ 10.530 und der nördlich begrenzende Feldweg als Typ 10.670 „Bewachsene Schotterwege“.

### Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (im Geltungsbereich)

Erhaltung der Extensiven Mähwiese, mäßig artenarm: Orientiert an dem Wert der früheren „Extensiv genutzten Frischwiese“, den es in der aktuellen KV nicht mehr gibt, wurde für die aktuelle Bilanz der Typ 06.330 (-) mit der Interpolation auf  $55 - 10 = 45$  WP verwendet, der dem Biotopwert der Wiese entspricht.

Baumgruppe, heimisch: Die zu erhaltende Baumgruppe im Norden geht wie im Bestand als Typ 04.210 in die Bilanz ein.

Neuanlage Kleingewässer: Das neu anzulegende Kleingewässer geht als Typ 05.343 in die Bilanz ein.

### Private Grünflächen

Private Grünflächen sind zum einen siedlungsnah vorhanden. Hier werden private Gartenflächen (Typ 11.221) im Grenzbereich zur Extensivwiese festgeschrieben.

Eine weitere Private Grünfläche ist für die Erhaltung des Erlenbestandes (Biototyp 04.210 mit Ergänzungspflanzung Typ 20.100) nahe der Ellenbacher Straße vorgesehen.

### Laubbaumpflanzungen

Insgesamt wurden 17 zu pflanzende Laubbäume in die Planung übernommen. (Typ 04.110)

## II.5.2 Hinweise zur Bilanzierung

### Berücksichtigung der KV-Anpassung 2018

Die Einstufung und Bewertung der Flächen des Ausgangszustands („Fiktiver Bestand“) orientiert sich an der EA-Bilanz im Umweltbericht zur 1. Änderung vom 23.12.2010. Die Aktualisierung der Kompensationsverordnung (KV) zum 1. November 2018 führte zu Veränderungen in der Erfassung und der Bewertung von Biototypen. Um diese in der aktuellen EA-Bilanz vergleichbar zu halten und nicht zu falschen Ergebnissen zu kommen, mussten folgende Anpassungen bei der Bewertung der Biototypendes fiktiven Bestandes vorgenommen werden:

Biototyp-Nr.		Bezeichnung	BWP je m <sup>2</sup>	
KV 2005	KV 2018		KV 2005	KV 2018
4.110	4.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht	33	34
4.210	4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht	33	34
6.310		Extensiv genutzte Frischwiesen	44	
	06.330(-)	Sonstige extensive Mähwiesen, mässig artenreich		(55 - 10) = 45
10.530		Schotterwege	6	
	10.670	Bewachsene Schotterwege		17

#### Erläuterung:

Einzelbäume und Baumgruppen werden nach der aktuellen KV höher bewertet als in der vorherigen (34 statt 33 WP).

Typ 06.310 der nach KV 2005 mit 44 WP bewertet ist, wird in der KV 2018 aufgeteilt. Die Nummern 06.310 und 06.320 bezeichnen die Lebensraumtypen artenreiche Flachland- bzw. Berg-Mähwiesen mit 55 und 60 WP. Typ 06.330 beinhaltet die „sonstigen extensiv genutzten Mähwiesen“, ebenfalls mit 55 WP. Die extensive Wiese im Gebiet ist jedoch nicht besonders artenreich und mit 55 WP deutlich überbewertet. Orientiert an dem Wert der früheren „Extensiv genutzten Frischwiese“ wurde für die aktuelle Bilanz ersatzweise der Typ 06.330 (-) mit der Interpolation auf  $55 - 10 = 45$  WP verwendet.

Den Typ 10.670 „Bewachsene Schotterwege“ mit 17 WP für den begrenzenden Feldweg im Norden gab es in KV 2005 noch nicht. Hier wurde der in der Bilanz zur 1. Änderung angegebene Schotterweg (10.530) mit 6 WP entsprechend angepasst.

### II.5.3 Bilanzierungsergebnis

Im Rahmen dieser Bilanzierung entsteht so ein rechnerisches **Biotopwertdefizit** in Höhe von **11.050 WP**. Dieses Defizit kann durch einen früheren Biotopwertüberschuss im Gebiet ausgeglichen werden.

Hintergrund: Aufgrund eines Bilanzierungsfehlers im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ fällt das Biotopwertdefizit deutlich zu hoch aus.

In der Tabelle zur EA-Bilanz (s.u.) wurde am markierten Ort ein fehlerhaftes Produkt gebildet und der Biotopwert der Planung nicht mit  $14 * 2.276 = 31.864$  WP sondern nur mit 2.290 WP berechnet.

Dadurch fällt das Biotopwertdefizit zur 1. Änderung 29.574 WP zu hoch aus.



Flächenwirksame Strukturen			PLANUNG	
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m <sup>2</sup> ) (nachher)	Biotopwert (nachher)
<b>Vorhabensbereich</b>				
02.400	Heckenpflanzungen	27	230	6.210
04.210	Baumgruppe	33	100	3.300
06.310	Extensiv genutzte Wirtschaftswiesen	44	4.765	209.660
10.510	Versiegelte Fläche, Straße	3	1.270	3.810
10.530	Schotterwege, Parkplatz	6	2.265	13.590
10.530	Nebenanlagen – Bereich GRZ 0,4 (20%)	6	1.138	6.828
10.530	Nebenanlagen – Bereich GRZ 0,6 (20%)	6	838	5.028
10.710	Bebauung – Bereich GRZ 0,4	3	2.276	6.828
10.710	Bebauung – Bereich GRZ 0,6	3	2.514	7.542
11.221	Strukturarmer Ziergarten – Bereich GRZ 0,4	14	2.276	2.290
11.221	Strukturarmer Ziergarten – Bereich GRZ 0,6	14	838	11.732
11.221	private Grünfläche	14	300	4.200
Teilsumme Vorhabensbereich			18.810	281.018
<b>Ausgleichsfläche</b>				
02.100	Strauchhecken	36	294	10.584
02.400	Heckenpflanzung (Initialpflanzung für Neuntöter-Habitat)	27	50	1.350
05.339	Neuanlage naturnaher Stillgewässer in naturnaher Umgebung	36	50	1.800
09.130	Schaffung und Entwicklung eines Neuntöterhabitates (Wiesenbrache und eingestreute, kleinere Niederheckengruppen – aufgewertet um 10 BWP/m <sup>2</sup> wegen Habitatschaffung für eine Art des Anhang I der VSRL)	49 (39+10)	2.950	144.550
Teilsumme Ausgleichsfläche			3.344	158.284

Durch Zuordnung von **11.050 WP** aus diesem „Fehlerüberschuss“ ist das im Rahmen der 2. Änderung entstehende Biotopwertdefizit als ausgeglichen zu betrachten.

#### II.5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto

Für das Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (siehe Kapitel II.5.3).

Bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Verfahren zur 1. Änderung gab es Versäumnisse, die Nachbesserungen erforderten.

- 1) Auf dem als Ausgleichsfläche festgesetzten Teilgeltungsbereich 2 waren noch Maßnahmen umzusetzen:

Auf dem Grundstück Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, sind Habitatstrukturen für den Neuntöter (*Lanius collurio*) zu schaffen und zu entwickeln. Die Artenhilfsmaßnahme hat aus den nachfolgenden Einzelmaßnahmen zu bestehen:

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

Die Maßnahmenumsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung, die zudem die fachgerechte Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße und der Gemeinde Fürth dokumentiert.

Der Fachgutachter stellte bei seiner Begehung der Maßnahmenfläche im Oktober 2020 fest, dass das Flurstück weiterhin als Mähwiese genutzt wurde. Eine Umwandlung in eine Wiesenbrache fand bis dahin nicht statt. Weiterhin war damals auch die vorgesehene Anpflanzung von Gebüschgruppen als wesentliche Strukturelemente für eine Ansiedlung des Neuntöters noch nicht vorgenommen worden.

**Die Flächenentwicklung ist aber nun im Frühjahr 2022 entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt.**

Ebenso wurde die Bewirtschaftung als Mähwiese aufgegeben. Um im Weiteren eine fachlich qualifizierte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wurde ergänzend festgesetzt, dass die Durchführung der Maßnahme von einer Ökologischen Baubegleitung zu begleiten, zu dokumentieren und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde nachzuweisen ist.

- 2) Folgende Maßnahmen auf Wald-Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, wurden der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth zugeordnet und waren entsprechend durchzuführen:

#### Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche der Waldabteilung 34 B, Gemarkung Steinbach, Flur 1, Flurstück Nr. 99, ist in einer Größe von mindestens 6.311 m<sup>2</sup> der am Bach bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand umzuwandeln.

(Zugeordneter Biotopwertgewinn: 75.732 WP)

#### Maßnahme 2

Auf einer Teilfläche (Fläche Süd) der Waldabteilung 57 A, Gemarkung Lörzenbach, Flur 3, Flurstück Nr. 10, ist in einer Größe von mindestens 3.511 m<sup>2</sup> der am Bach bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand umzuwandeln

(Zugeordneter Biotopwertgewinn: 42.132 WP)

Eine Kontrolle im Juni 2022 ergab, dass der Umwandlungsprozess dieser Flächen bislang noch nicht vollständig durchgeführt wurde bzw. durchgeführt werden konnte. Hier ist eine zügige Fertigstellung der durchzuführenden Maßnahmen sicherzustellen. Eine entsprechende Dokumentation ist in der Verfahrensakte zu dokumentieren und der UNB zuzuleiten

## **II.6 Zusammenfassung**

*(wird zum Entwurf ergänzt)*