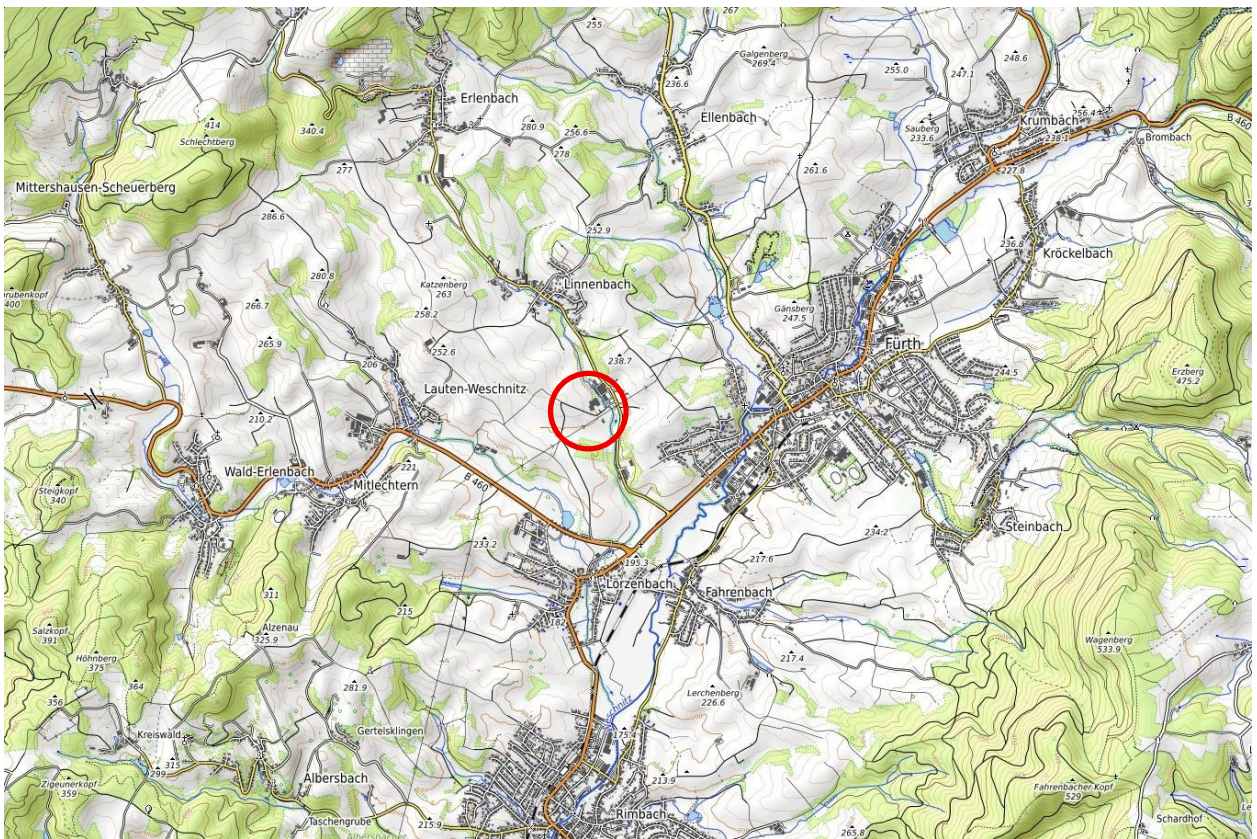




Gemeinde Fürth

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach



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

Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen

Vorentwurf vom April 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres räumlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach. Die zeichnerischen Festsetzungen (Planteil) und tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) werden durch diese textlichen Festsetzungen (Textteil) ergänzt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Lindenhof“ (in Kraft getreten am 02.12.2017) vollständig überplant und um erforderliche Flächen erweitert.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 sowie 16 bis 20 BauNVO)

- A.1.1. Für die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof“ festgesetzt.
- A.1.2. Innerhalb des Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig. Eine Vermietung der Räume zum entsprechenden Nutzungszweck ist zulässig. Im Sondergebiet ist zudem maximal eine Wohnung zulässig, deren Geschossfläche maximal 200 m² betragen darf.
- A.1.3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 überschritten werden.

A.2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- A.2.1. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ und innerhalb der festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privater Wiesenparkplatz (Schotterrasen)“ zulässig.
- A.2.2. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- A.3.1. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der Mast 13 der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Mörtenbach - Reichelsheim, Bl. 1120, um den eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Gehölzbepflanzung freigehalten werden muss.

A.4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 20 BauGB sowie §§ 16 bis 20 BauNVO)

- A.4.1. Die öffentlichen Grünflächen (öG) sind als Verkehrsbegleitgrün in Form von Wiesenflächen bzw. begrüntem Böschungen extensiv zu pflegen.
- A.4.2. In den privaten Grünflächen (pG) sind für den jeweiligen Nutzungszweck erforderliche bauliche Anlagen (z.B. Spielgeräte, Netze, Tore, sportfunktionsgerechte Flächenbefestigungen etc.) zulässig. Dem jeweiligen Nutzungszweck dienende Gebäude sind nur

eingeschossig bis zu einer Grundfläche von 50 m² und maximal einem Gebäude je festgesetztem Nutzungszweck (z.B. Grillhütte, Gerätehaus, Umkleide, Spielhaus etc.) zulässig.

A.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz

- A.5.1. Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
- A.5.2. Die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privater Wiesenparkplatz (Schotterrassen)“ festgesetzten Flächen sind darüber hinaus ausschließlich mit Schotterrassen zu befestigen. Eine Befestigung mit Pflaster oder Asphalt ist hier unzulässig.
- A.5.3. Flächenbefestigungen, auch z.B. Wege innerhalb der Grünflächen, sind wasserdurchlässig auszuführen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen zu versickern.
- A.5.4. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.
- A.5.5. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Linnenbach kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

Maßnahmen zum Schutz von Flora, Fauna und Landschaft

(Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet; sie werden nach Vorlage der aktualisierten Unterlagen zum Umweltbericht, zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bzw. zur FFH-Vorprüfung im Bedarfsfall zur Entwurfsplanung noch angepasst.)

- A.5.6. *Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in der nördlichen Fläche dauerhaft extensiv zu pflegen bzw. in der südöstlichen Fläche als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Zwecke des Aushagerns ist in den drei aufeinanderfolgenden Jahren vor der Einsaat Getreide (oder vergleichbare nährstoffzehrende Feldfrüchte) anzubauen, abzuernten und aus der Fläche zu entfernen. Im vierten Jahr sind die Flächen fachgerecht dauerhaft mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen. Das einzusetzende Saatgut hat aus regionaler Herkunft zu stammen.*
Pflege: *Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mahdgut ist abzuführen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden im Bereich dieser Flächen ist unzulässig.*
- A.5.7. *Der innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Gehölzstreifen entlang des Linnenbachs ist dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.*
- A.5.8. *Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.*

- A.5.9. *Alle Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.*
- A.5.10. *Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.*
- A.5.11. Nachsuche nach Haselmaus-Nestern (Vermeidungsmaßnahme V 01 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Die Entfernung von Gehölzbestand im Bereich der bestehenden Heckensträucher im Plangebiet darf erst nach einer eindeutigen Überprüfung des zu rodenden Gehölzstreifens auf das Vorhandensein von Haselmausnestern durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen. Sofern keine Nester festgestellt wurden, kann der Gestrüppstreifen entfernt werden (Freigabe). Danach ist der angrenzende Streifen entsprechend zu begutachten und zu bearbeiten. Dies ist so lange fortzuführen, bis der notwendige Freischnitt flächig durchgeführt wurde. Werden dagegen Haselmausnester entdeckt, so sind diese durch eine fachlich qualifizierte Person in geeignete, vom Vorhaben unbeeinträchtigte Habitate des betroffenen Biotopkomplexes umzusetzen. Bei kleinräumiger gegliederten Strauchbeständen kann diese Vorgehensweise durch eine vorlaufende Kontrolle des zu rodenden Gebüschkomplexes ersetzt werden. Die jeweilige Vorgehensweise hat in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person zu erfolgen.
- A.5.12. Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung (Vermeidungsmaßnahme V 02 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen sind vor Beginn von Gebäudeabriss-, -umbau- oder -sanierungsmaßnahmen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl von Gebäuden sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die Ausführungsplanung und Überwachung zur Durchführung dieser Maßnahme hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, den Veränderungen an der Bausubstanz vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich. Ausnahmsweise kann die rechtzeitige Zerstörung potenzieller Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben zugelassen werden, sofern diese zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten ist. Dies muss im Oktober durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar darf diese Methode nicht angewendet werden. Ausnahmsweise kann die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase“ gewählt werden (im März/April bzw. im September); hierbei sind allerdings Konfliktsituationen mit gebäudebrütenden Vogelarten auszuschließen (vorlaufende fachliche Kontrolle). Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse im März, April oder September sind die zu verschließenden Quartieröffnungen im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person zu markieren. Der tatsächliche Verschluss muss nachts zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchgeführt werden.
- A.5.13. Fledermausschonende(r) Brückenabriss oder -sanierung (Vermeidungsmaßnahme V 03 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Potenzielle Quartierstrukturen von an Gebäude- bzw. Bauwerksquartiere gebundenen Fledermausarten sind vor Beginn der Brückenabriss- oder -sanierungsarbeiten zu sichern. Hierzu sind beide Portalflächen von Mauerfugenvegetation - einschließlich des jungen Gehölzaufwuchses - zu befreien. Unmittelbar vor dem geplanten Abriss- oder Sanierungstermin ist auf beiden Mauerkronen über die gesamte Breite ein aufgerolltes,

feinmaschiges (Maschenweite maximal 1 cm) Kunststoffnetz zu befestigen (bspw. Vogelschutznetze für den Gartenbedarf). Frühestens ab 0:00 Uhr und spätestens um 2:00 Uhr ist dieses Netz an beiden Portalen nach unten zu ziehen und auf den angrenzenden Böschungsf Flächen zu verankern. Hierbei muss das Netz dicht am Mauerwerk anliegen, um ein „Hinterfliegen“ zu verhindern. Der Abriss ist unmittelbar am nächsten Tag durchzuführen. Die Ausführung muss zum Schutz möglicherweise überwinternder Tiere im Oktober erfolgen. Ausnahmsweise kann die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase“ gewählt werden (im März/April bzw. im September); hierbei sind allerdings Konfliktsituationen mit gebäudebrütenden Vogelarten auszuschließen (vorlaufende fachliche Kontrolle). Die Ausführungsplanung und Überwachung zur Durchführung dieser Maßnahme hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

A.5.14. Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten (Vermeidungsmaßnahme V 04 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, den Veränderungen an der Bausubstanz vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch außerhalb Oktober zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist unmittelbar seitens der Bauherrschaft ein Ergebnisbericht zuzusenden, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.

A.5.15. Beschränkung der Rodungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 05 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Rodungen des Gehölzbestandes (auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze) sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ausnahmsweise können Gehölzrodungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Für diesen Fall ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

A.5.16. Gehölz- und Habitatschutz (Vermeidungsmaßnahme V 07 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Der entlang des Linnenbachs ausgebildete Ufergehölzzug einschließlich seines Ufersaumstreifens ist bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, mechanische Beschädigung u.ä.) zu schützen.

A.5.17. Beschränkung der Ausführungszeit (Vermeidungsmaßnahme V 08 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesehen werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem

Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist unmittelbar seitens der Bauherrschaft ein Ergebnisbericht zuzusenden, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.

A.5.18. Fang und Umsiedlung betroffener Individuen (Vermeidungsmaßnahme V 09 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die vorkommenden Zauneidechsen durch eine fachlich qualifizierte Person zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Der Fang ist in den Jahresperioden durchzuführen, in denen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) weitgehend ausgeschlossen werden können, d.h. in den jeweiligen Jahresperioden von April bis Mai und von August bis September. Die Witterungsverhältnisse sind hierbei zwingend zu berücksichtigen. Die Maßnahme muss in unmittelbarer Verknüpfung mit der CEF-Maßnahme C 03 (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung von Ersatzhabitaten) erfolgen. Die dafür notwendige, artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung ist vorlaufend bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

(Hinweis: Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.)

A.5.19. Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme C 01 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Im funktionalen Umfeld (bspw. im Bereich der Ufergehölze des Linnenbachs) sind bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen Typ 1FF und zwei Fledermaushöhlen Typ 2FN) zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist dem Abriss, dem Umbau oder der Sanierung der Bestandsgebäude voranzustellen. Die konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung haben durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erhält unmittelbar seitens der Bauherrschaft einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.

A.5.20. Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen (CEF-Maßnahme C 02 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen Typ 1B und zwei Nisthöhlen Typ 2MR) zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist dem Abriss, dem Umbau oder der Sanierung der Bestandsgebäude voranzustellen. Die konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung haben durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erhält unmittelbar seitens der Bauherrschaft einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.

A.5.21. Schaffung von Ersatzhabitaten (CEF-Maßnahme C 03 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):

Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Zauneidechse, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dauerhaft herzustellen. Die vorgesehenen Baumgehölze sind an der nördlichen Peripherie dieses Streifens zu pflanzen, um unerwünschte Beschattungswirkungen zu vermeiden. Eine Konkretisierung der zu entwickelnden, standörtlichen Gegebenheiten muss in einem eigenständigen Planwerk erfolgen (artenschutzfachliche

Ausführungsplanung oder Kompensationskonzept). Die Maßnahme ist vor Baubeginn zu realisieren und in unmittelbarer Verknüpfung mit der Maßnahme V 09 zu sehen. Für die Dauer der Bauarbeiten ist dieser Habitatstreifen mittels eines mobilen Amphibienzaunes einzuzäunen.

- A.5.22. Einbau von Quartiersteinen an Gebäuden (Kompensationsmaßnahme K 01 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Im Rahmen von Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind Quartiersteine für synanthrop adaptierte Fledermausarten im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind vier Spezialsteine (Fledermaussteine Typ 27) gruppenhaft oder kolonieartig in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen.
- A.5.23. Einbau von Quartiersteinen am Brückenbauwerk (Kompensationsmaßnahme K 02 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Bei einem Neubau des Brückenbauwerkes sind über der Durchlassöffnung des südlichen Portals drei Wandschalen Typ FE ein- bzw. anzubauen.
- A.5.24. Einbau von Niststeinen (Kompensationsmaßnahme K 03 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Im Rahmen von Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden sind Niststeine für synanthrop orientierte Vogelarten im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind vier Niststeine (zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) sowie zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze)) in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen.
- A.5.25. Sicherung von Austauschfunktionen (Maßnahme E 01 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- A.5.26. Quartierschaffung für Fledermäuse (Maßnahme E 02 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
An Neubauten sind nutzbare Quartierstrukturen im Funktionsraum vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.
- A.5.27. Ökologische Baubegleitung (Maßnahme E 03 aus der ursprünglichen Artenschutzprüfung):
Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung und der fachlichen Begleitung der Abbruchmaßnahmen) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen, bei der Festlegung und Abgrenzung der Baufeldgrenzen, der Höhlen-Nachsuche sowie der bauzeitlichen Verhinderung von Stoffeinträgen - hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.
- A.5.28. Erhalt und Sicherung Lebensraumtyp *91E0 (Maßnahme aus der ursprünglichen FFH-Vorprüfung):
*Die Ziele des LRT *91E0 „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)“ sind die Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen, die Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik sowie die Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen. Bei der Einrichtung von Baufeldern im direkten Umfeld eines zu ertüchtigenden Bauwerkes dürfen daher die vorhandenen Gehölze, die zum*

*LRT *91E0 zu rechnen sind, nur Auf-den-Stock-gesetzt werden. Die ggf. betroffenen Baumindividuen sind vorab auf das Vorhandensein von Baum- oder Spechthöhlen durch eine fachlich qualifizierte Person zu untersuchen. Beim Vorhandensein von Höhlen sind die Bäume zu erhalten und das Baufeld umzuorientieren.*

A.5.29. Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase (Maßnahme aus der ursprünglichen FFH-Vorprüfung):

Um nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet und vor allem die dort geschützten Arten zu vermeiden, ist der Eintrag von Baustoffen in das Gewässer bauzeitlich durch übliche Maßnahmen auszuschließen.

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

A.6.1. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenlisten in einer mindestens 6 m² großen unbefestigten Pflanzfläche im Bereich der Stellplätze oder in deren unmittelbarem Umfeld anzupflanzen. Zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte sowie bestehende Bäume im Bereich der Stellplätze oder in deren unmittelbarem Umfeld dürfen hierauf angerechnet werden.

A.6.2. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölzarten aus den nachfolgenden Listen mit der jeweiligen Mindestpflanzqualität zu verwenden:

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

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

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

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

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, 60-100 cm; Mindestpflanzdichte: 1 Strauch je 1,5 m²):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
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)

A.6.3. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig.

A.6.4. Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,0 m erreichen. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind auch Bäume 3. Ordnung

zulässig, sofern sie aufgrund der geringeren Endwuchshöhe die Anforderungen an den Sicherheitsabstand zur Leitung gewährleisten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) sowie wasserrechtliche Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

- B.1.1. Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° auszubilden.
- B.1.2. Für geneigte Dachflächen, die nicht als Gründach ausgeführt werden, sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig.
- B.1.3. Die Ausführung von Dachgauben ist je Gebäude nur in einer Form zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.
- B.1.4. Die Gebäude innerhalb der privaten Grünflächen sind mit Holz- oder Natursteinfassaden landschaftsgerecht zu gestalten.

B.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

- B.2.1. Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen zulässig. Zudem sind Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig (die textliche Festsetzung A.5.25 ist hierbei zu beachten). Andere Einfriedungen sind unzulässig.
- B.2.2. Das Einweben von Kunststoffbändern oder anderen Materialien in Zäunen ist unzulässig.

B.3. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)

- B.3.1. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für die Löschwasserversorgung, als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

C. Hinweise und Empfehlungen

C.1. Denkmalschutz

- C.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Brücke über den Linnenbach, bei der es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) handelt. In diesem Zusammenhang wird auf § 18 Abs. 1 HDSchG hingewiesen, wonach der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG).

- C.1.2. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Kleindenkmäler im Landkreis Bergstraße noch nicht flächendeckend erfasst sind. Deshalb können sich im Bereich des Plangebietes Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind, aber von der zuständigen Fachbehörde noch nicht eingetragen wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Im Verdachtsfall ist mit der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße Kontakt aufzunehmen.
- C.1.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Fürth keine Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG und auch keine Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 3 HDSchG bekannt.
- C.1.4. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

C.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Grenzabstände von Einfriedungen und Pflanzen

- C.2.1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA)) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen. Bei der Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.
- C.2.2. Im Hinblick auf die Grenzabstände von Einfriedungen und Pflanzen ist das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten.

C.3. Hochspannungsfreileitung

- C.3.1. Im Bereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch die Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschaft auf ihre Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt die Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschaft der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Leitungseigentümerin, d.h. die RWE Deutschland AG berechtigt, den

erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschafft durchführen zu lassen.

- C.3.2. Die Leitung und der Maststandort müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- C.3.3. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschafft zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE Deutschland AG.

C.4. Brandschutz und Rettungswege

- C.4.1. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Arbeitsblatt „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.
- C.4.2. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ortslage Linnenbach ist die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs über das Trinkwassernetz problematisch (Verkeimungsgefahr bei zu großen Rohrdimensionen und geringer Trinkwasserabnahme). Es hat daher im Rahmen der Objektplanung eine Kompensation durch den Bau einer Löschwasserzisterne zu erfolgen. Einzelheiten sind mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Bergstraße (vorbeugender Brandschutz) abzustimmen.
- C.4.3. Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.
- C.4.4. Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (z.B. Fenster etc.) mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt.
- C.4.5. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

C.5. Baugrund und Bodenschutz

- C.5.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz:
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, weshalb alle einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

Die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung sind zu beachten, wodurch sich mit der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der Überarbeitung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Regeln für das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial geändert haben.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf dem Baugrundstück einer Deponierung vorzuziehen.

Die Bodenversiegelung (z.B. Verkehrsflächen, Fußwege etc.) soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Bei der baulichen Umsetzung (auch der Außenanlagen) ist eine Minimierung der Baustellenfläche anzustreben. Als Grün- bzw. Gehölz- oder Ruderalflächen ausgewiesene Bereiche dürfen nicht für Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

C.5.2. Baugrunderkundung:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Fachbüro durchführen zu lassen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

C.5.3. Altlasten:

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Fürth liegen keine entsprechenden Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

C.6. **Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

C.6.1. Allgemeine Hinweise zum Grundwasserschutz:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (§§ 8 und 9 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten ist, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. so weit wie möglich minimiert wird.

C.6.2. Grundwasserhaltungen:

Temporäre Grundwasserentnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab anzuzeigen. Wenn die Entnahme mehr als 3.600 m³/a beträgt, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 HWG der wasserrechtlichen Erlaubnis (siehe auch § 8 WHG). Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis der Gewässereigentümerschaft bzw. des Kanalbetreibenden einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, ist dann als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

C.6.3. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation:

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

C.6.4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizölmagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

C.6.5. Verwendung, Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser:

Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Einleitung in ein Gewässer ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein Erlaubnis Antrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnis Antrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb) und Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen, dass die Versickerung bzw. Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden können.

C.6.6. Einrichtung von Gartenbrunnen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

C.6.7. Nutzung von Geothermie:

Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit

der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis für die Errichtung von Geothermieanlagen zu beantragen ist.

C.6.8. Starkregenereignisse:

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen ist. Wegen der Topografie sieht die Gemeinde Fürth für das Plangebiet allerdings zunächst keine besonderen Gefahren im Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie. Dennoch wird im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das öffentliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücksflächen ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschosshöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgarazenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Fürth verlangt werden.

C.6.9. Gewässerrandstreifen:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gewässerrandstreifen des Linnenbachs (10 m ab der Böschungsoberkante des Gewässers) besondere Schutzvorschriften nach § 23 HWG gelten. Der Gewässerrandstreifen (mit Ausnahme der Bereiche bestehender Brückenbauwerke) ist von jeglichen baulichen Maßnahmen freizuhalten.

C.6.10. Vermeidung von Gewässereingriffen (Maßnahme aus der ursprünglichen FFH-Vorprüfung):

(Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet; sie werden nach Vorlage der aktualisierten FFH-Vorprüfung im Bedarfsfall zur Entwurfsplanung noch angepasst. Dies erfolgt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass derzeit sowohl die Sanierung der denkmalgeschützten Brücke als auch der dauerhafte Erhalt der zunächst nur temporär vorgesehenen Behelfsbrücke geprüft und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt wird.)

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes kann nur durch eine Ertüchtigung des bestehenden, denkmalgeschützten Brückenbauwerkes erfolgen. Hierzu können entweder die nicht mehr originalen Brückenaufbauten entfernt und durch eine frei gespannte Betonplatte oberhalb des historischen Bauwerkes ersetzt werden oder die bestehende Brücke wird in der bisherigen Form weiter genutzt, wobei lediglich die beidseitigen Absturzsicherungen (Geländer) zu erneuern wären. In beiden Fällen können sowohl Veränderungen der Substratzusammensetzung und der Gewässerdurchgängigkeit als auch des Abflussverhaltens des Linnenbachs vollständig vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen der oben beschriebenen Planszenarien hinsichtlich der notwendigen Ertüchtigung des Brückenbauwerkes zwangsläufig eine Neubewertung der FFH-Verträglichkeit bedingen.

C.7. Artenschutz

C.7.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (Flora und Fauna):

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

C.7.2. Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allein mehrjährige regionale Mischungen einen nachhaltigen Nutzen für Insekten bieten. Einjährige Pflanzen werden in der Regel schnell wieder verdrängt und standortfremde Mischungen können bisweilen mehr Probleme als Nutzen mit sich bringen.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

C.8. Belange des Kampfmittelräumdienstes

- C.8.1. Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.
- C.8.2. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

C.9. Immissionsschutz

- C.9.1. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet an einer klassifizierten Straße (Kreisstraße K53, Straße „Am Linnenbach“) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen (hier: Landkreis Bergstraße bzw. Hessen Mobil) oder die Gemeinde Fürth bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Kreisstraße planfestgestellt ist.
- C.9.2. Es wird darauf hingewiesen, dass für das Aktivitäts- und Kulturzentrum grundsätzlich die Bestimmungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)) gelten. Die Sportanlagen sind so zu betreiben, dass die in der 18. BImSchV aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
- C.9.3. Zur Beurteilung von Geräuschemissionen, die durch die Freizeitnutzung der Vereinsgebäude und deren Außenbereichsflächen verursacht werden, ist die Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) ein geeignetes technisches Regelwerk, das als Orientierungshilfe herangezogen werden kann.
- C.9.4. Bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung nach der Freizeitlärm-Richtlinie ist auch der Schutz ruhebedürftiger Zeiten und der Sonn- und Feiertage zu berücksichtigen (Ifd. Nrn. 3.3, 3.4 und 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie).
- C.9.5. Der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung im Gebäude der sich auf dem Grundstück „Am Linnenbach 31“ (Flurstück Nr. 34/2 in der Flur 6 der Gemarkung Fürth) befindlichen Gärtnerei.

C.10. Freiflächenplan

- C.10.1. Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass (BVErl)), in dem die das Vorhaben betreffenden gründerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Ausgleich etc.) sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

C.11. Zeitplan für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen

- C.11.1. Ein Zeitplan für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist den Bauvorlagen beizufügen. In den Zeitplan sind auch die bis dahin ggf. bereits vorlaufend ausgeführten Maßnahmen im Sinne einer Vollzugsdokumentation aufzunehmen. Der Zeitplan ist durch eine fachlich geeignete Person aufzustellen.

C.12. Ausgleich über ein Ökokonto

(Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet; sie werden nach Vorlage der aktualisierten Ausgleichsplanung im Rahmen des Umweltberichtes im Bedarfsfall zur Entwurfsplanung noch angepasst.)

- C.12.1. *Durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches können die planungsbedingten Eingriffe zwar minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Kompensation des verbleibenden Defizits erfolgt durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Fürth.*