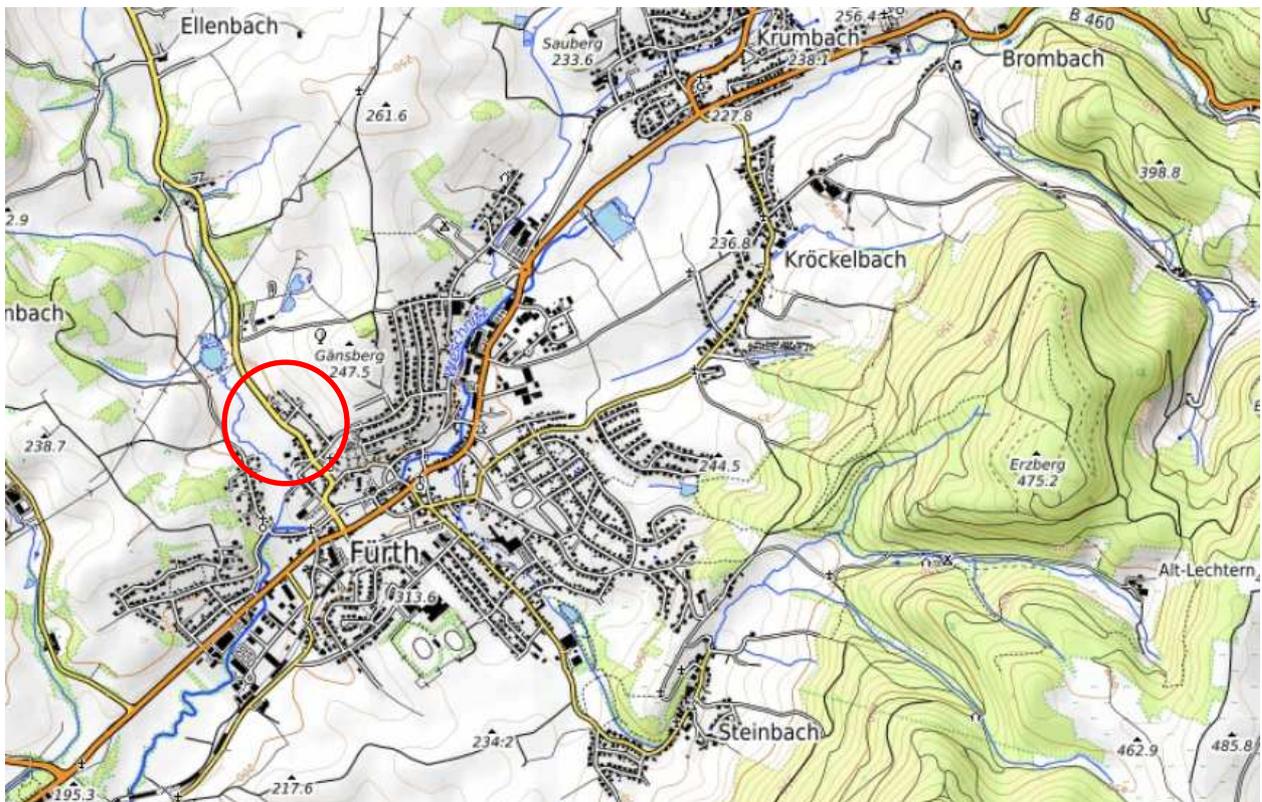




## Gemeinde Fürth

### 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 I: Begründung zum Vorentwurf

Juli 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis Teil I (städtebaulicher Teil)

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	5
I.1.3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	6
I.1.4	Planungsvorgaben	8
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.6	Verkehrliche Erschließungsanlagen	13
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	13
I.1.8	Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser	15
I.1.9	Landschaftsbild	16
I.1.10	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	16
I.1.11	Belange des Artenschutzes	16
I.1.12	Klimaschutz und Energiewende	19
I.1.13	Immissionsschutz	19
I.1.14	Denkmalschutz	20
I.1.15	Belange des Kampfmittelräumdienstes	20
I.2	Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	20
I.3	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	20
I.3.1	Art der baulichen Nutzung	20
I.3.1	Maß der baulichen Nutzung	21
I.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	22
I.3.3	Private Grünflächen	23
I.3.4	Private Parkplatzfläche	23
I.3.5	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	23
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	23
I.3.1	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	24
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	27
I.5	Planverfahren und Abwägung	27

## **Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)**

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht  
(*wird noch ergänzt*)

### **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

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde beabsichtigte, mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“ (rechtskräftig seit 21.10.2005) eine Neugestaltung im südöstlichen Siedlungsbereich der Kerngemeinde zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Ziel des Ursprungsplanes war die Schaffung einer gleichgewichtigen Nutzung von Wohnen und durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dann im nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches eine kleinteiligere Bebauungsstruktur für Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Gleichzeitig wurden Sondergebietsflächen für „Betreutes Wohnen“ und „Gastronomie/Fremdenverkehr“ konkretisiert. Darüber hinaus wurden für den gastronomischen Betrieb Stellplätze geschaffen, die nach damals rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich einer Ausgleichsfläche lagen.

Vorliegend soll die am 23.12.2010 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut überplant werden. Das aktuell festgesetzte Sondergebiet „Gastronomie/Fremdenverkehr“ sollte damals den Bestand des im Gebiet bestehenden Gastronomiebetriebes sichern sowie die Möglichkeit für eine Erweiterung des Betriebes schaffen. Da nun aber aus Altersgründen und fehlender Betriebsnachfolge die gastronomische Nutzung langfristig aufgegeben wird, soll dieser Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Die Sondergebietsflächen sollen zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Neben den hier bereits bestehenden Wohngebäuden sollen aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Darüber hinaus sollen, als mögliche Folgenutzung der heutigen Gastronomie, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht werden.

Die Flächen, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als private Parkplatzfläche für den Gastronomiebetrieb festgesetzt worden sind, werden reduziert und sollen langfristig komplett wieder als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Diese Entwicklung zu einer Extensivwiese soll jedoch erst nach Aufgabe der bestehenden Gastronomienutzung erfolgen. Daher erfolgt in der Bebauungsplanänderung eine bedingte Festsetzung, die bestimmt, dass die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkplatzfläche“ festgesetzten Flächen nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 791 vollständig zurückzubauen sind. Dieser Rückbau soll zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und gesichert werden.

Das nördlich angrenzende Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bleibt als Einrichtung für Betreutes Wohnen älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität in seinen Festsetzungen unverändert bestehen. Derzeit entsteht hier ein Neubau für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen für hauptsächlich ältere Menschen, die sich noch selbst versorgen können, denen aber jederzeit ein Betreuungsangebot zur Verfügung stehen soll.

Darüber hinaus soll die bereits bestehende verkehrliche Erschließung durch Errichtung eines Wendehammers im Bereich des Sondergebietes ergänzt werden. Zum einen müssen die Abfallsammelfahrzeuge die bestehende Stichstraße derzeit rückwärts befahren und zum anderen wird sich Zahl der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich durch die aktuell im Bau befindliche Wohnanlage voraussichtlich erhöhen, so dass die Errichtung eines Wendehammers eine sinnvolle Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere aber der Fußgänger, darstellt. Die Nutzung von Teilen der Sondergebietsfläche für die Errichtung des Wendehammers wurde bereits mittels Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstücksbesitzer geregelt, so dass in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die entsprechend benötigten

Flächen mit „Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit“ zeichnerisch festgesetzt werden.

Weiter wurde bei einer Überprüfung zur Umsetzung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen seitens des beauftragten Fachgutachters festgestellt, dass wesentliche damals vorgesehene Maßnahmen noch nicht realisiert worden sind. Dementsprechend liegt hier aktuell ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit vor. Um dieses Defizit auszugleichen, sind die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu überarbeiten. Die damals zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, wurden im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde durchgeführt. Hierbei handelte es sich um Waldmaßnahmen (Umwandlung bestehender Fichtenwaldflächen in standortgerechte Erlen-Eschen-Waldflächen) in den Gemarkungen Steinbach und Lörzenbach.

### I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

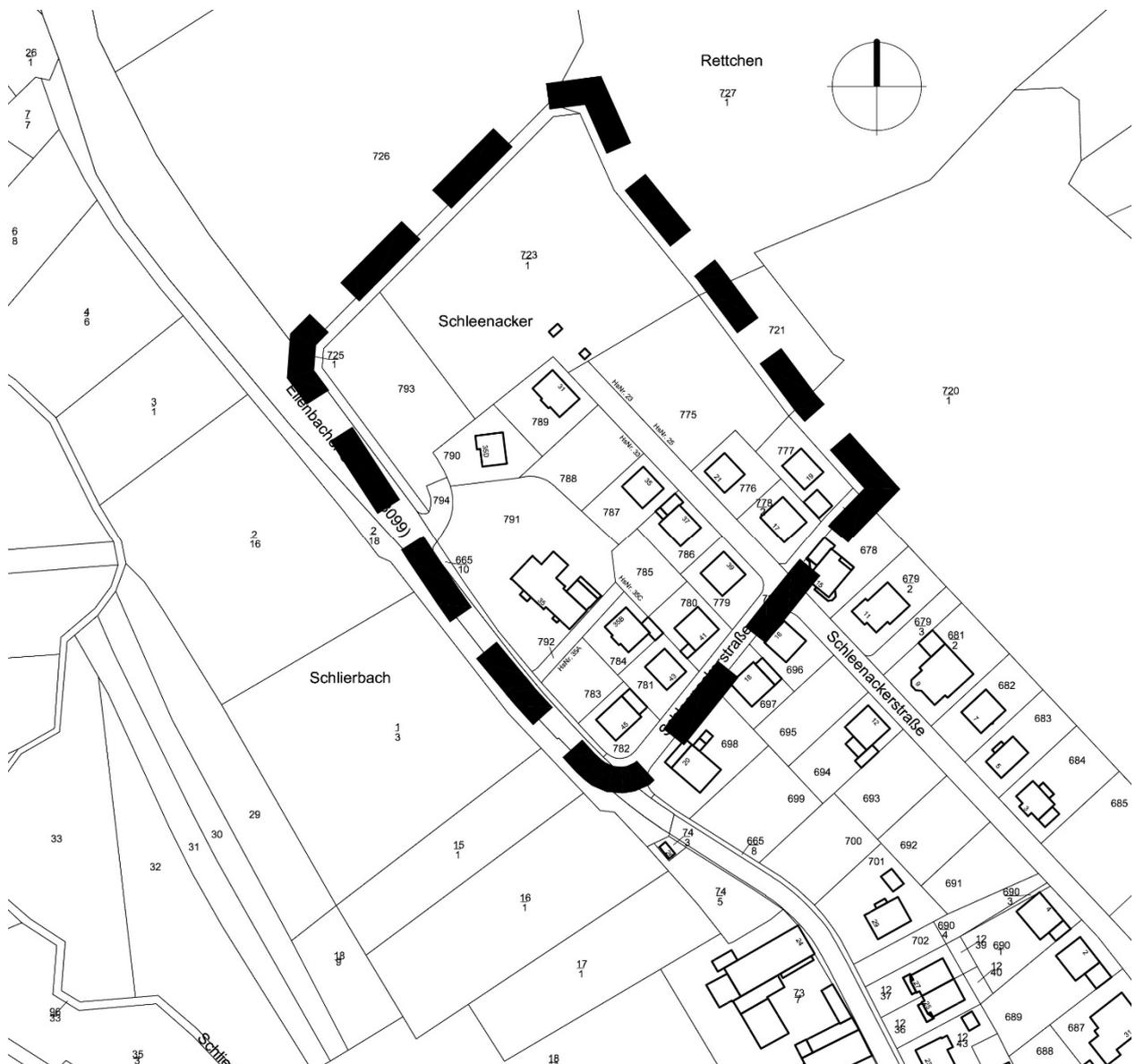


Abbildung 1: Teilbereich 1 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2022)

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst im Teilbereich 1 folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794 und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,73 ha.

Externe Ausgleichsflächen befinden sich im Gewinn Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21. Der Teilbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

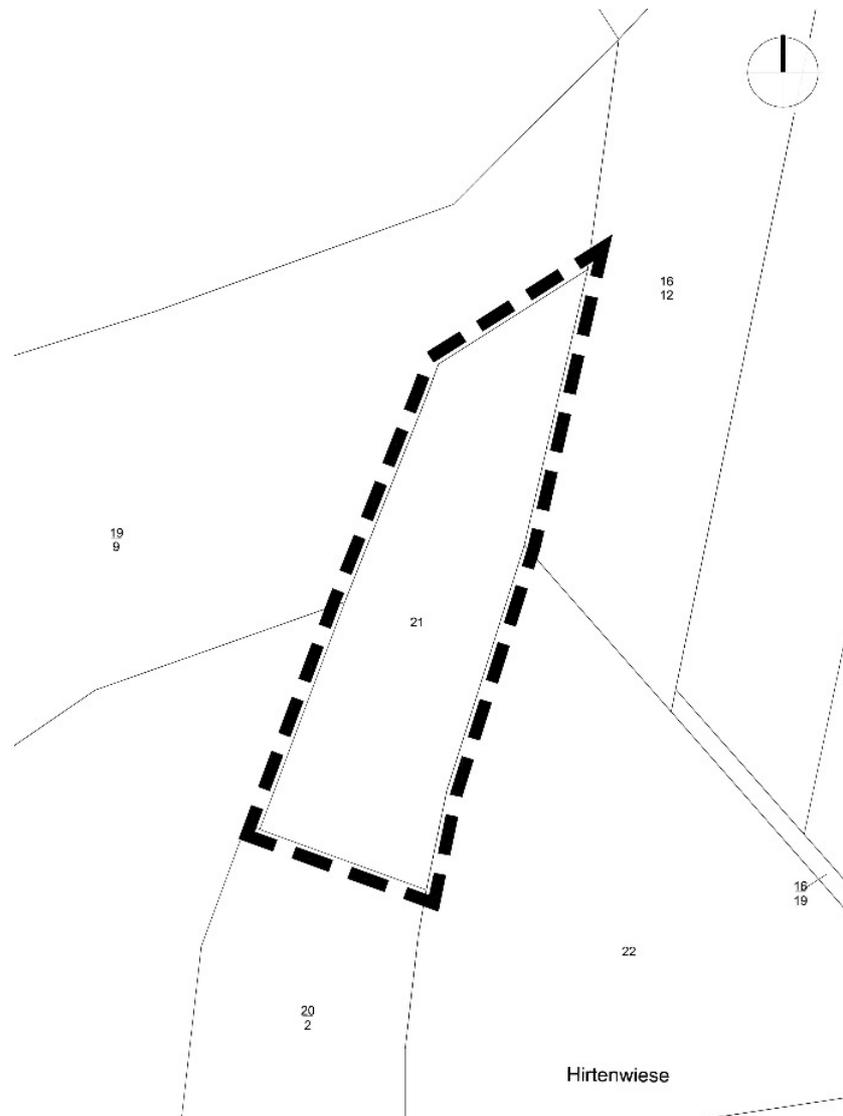


Abbildung 2: Teilbereich 2 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2022)

### I.1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Teilgeltungsbereich 1 der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 665/10, Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 725/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794. Dieser Bereich hat einschließlich der internen Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 1,88 ha.



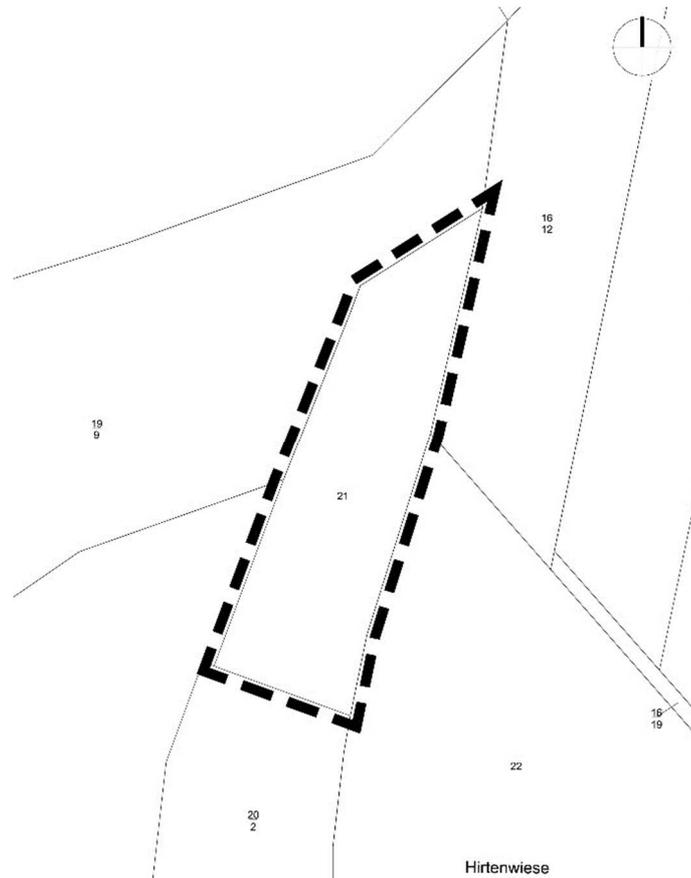


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2022)

#### I.1.4 Planungsvorgaben

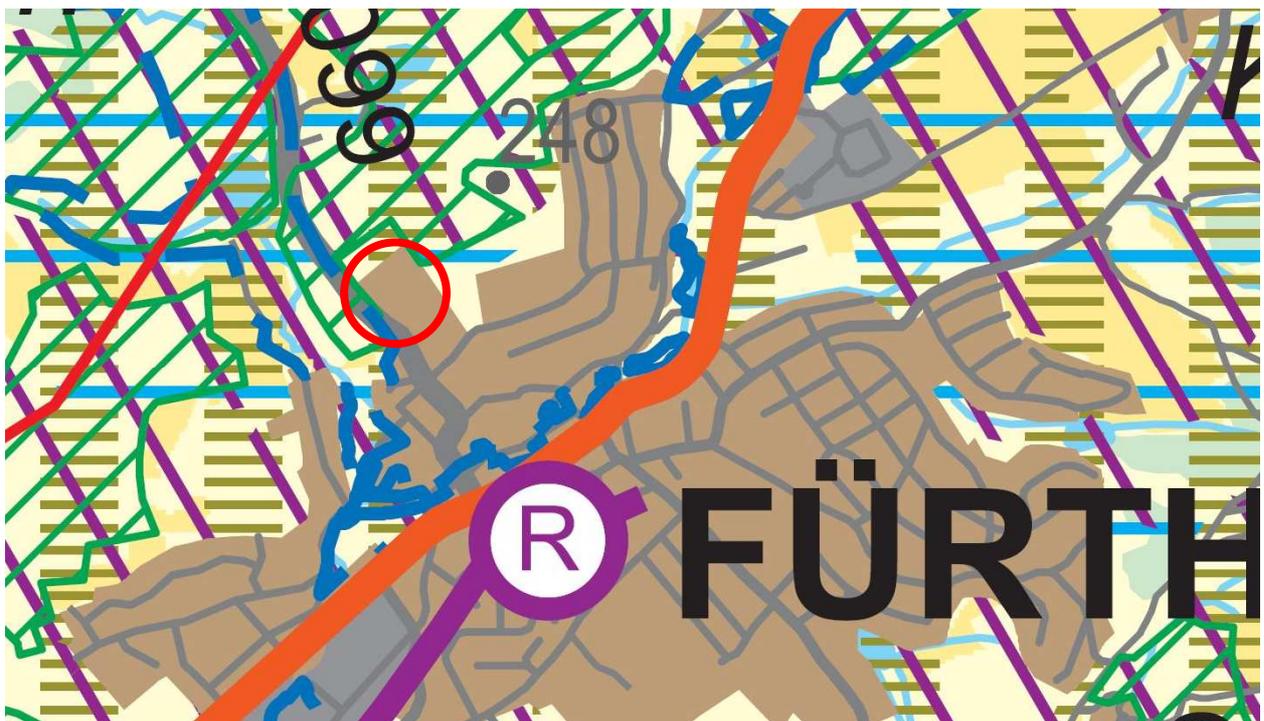


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, März 2022)



Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ wird die 1. Änderung des Bebauungsplan FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ (in Kraft getreten am 23.12.2010) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (Teilgeltungsbereich 1; unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Kreises Bergstraße; Internetabruf im März 2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

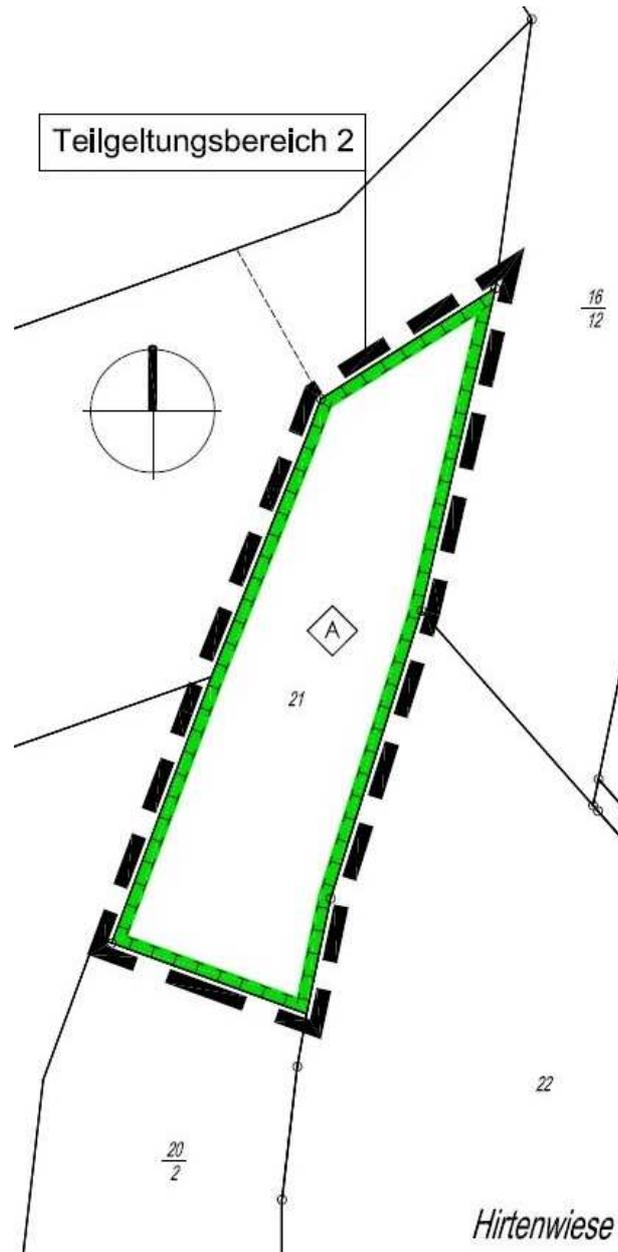


Abbildung 8: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (Teilgeltungsbereich 2; unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Kreises Bergstraße; Internetabruf im März 2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der NATURA 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ beginnt ca. 500 m südlich des Plangebiets.

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich im Bereich des ehemals geplanten privaten Parkplatzes ein Teil des gesetzlich geschützten Biotopes Nr. 979 „Streuobstbestand nordwestlich von Fürth“. Des Weiteren liegt nördlich des Plangebietes das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 980 „Streuobstbestand nordwestlich von Fürth“. Eine Beeinträchtigung dieses Biotopes sowie des in der Biotopkartierung 1992-2006 aufgenommenen „Feldgehölz nordwestlich von Fürth“ (Nr. 981) durch das Planvorhaben ist jedoch nicht erkennbar.

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 befinden sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom

30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

### I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Teilgeltungsbereich 1 der vorliegenden Änderungsplanung liegt am nordwestlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth. Der Planbereich ist verkehrlich erschlossen und größtenteils auch bereits bebaut. Der in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes im Sondergebiet vorgesehene Gastronomiebetrieb wurde als „Landgasthaus Schleenhof“ errichtet. Im Bereich des zweiten Sondergebietes wird derzeit ein Neubau mit altersgerechten Wohnungen errichtet.

Der Übergang in die offene Landschaft ist hier geprägt durch ein sanftes Relief und die den Schlierbach begleitende Bachau sowie die nahe Kuppe des Gänsberges. An den Hängen des Gänsberges sowie südlich des Plangebietes besteht ebenfalls bereits die randliche Wohnbebauung der Kerngemeinde Fürth. Die umgebene Landschaft wird als Grünland mit eingestreuten Gehölzen (Feldgehölze, Obstbäume, vereinzelt auch Streuobst) genutzt.



Abbildung 9: Luftbild des Teilgeltungsbereiches 1 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme 2019 (aufgerufen im März 2022))

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen des Geltungsbereiches sind der Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht bzw. dem Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen in der Anlage zu entnehmen.

### **I.1.6 Verkehrliche Erschließungsanlagen**

Das Plangebiet wird bereits vollständig durch die Schleenackerstraße, die im Westen in die Landesstraße L 3099 („Ellenbacher Straße“) sowie im Süden in die Kolpingstraße mündet, erschlossen. Darüber hinaus ermöglicht ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ den Zugang zu den nordöstlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Nordwesten des Plangebietes wurde im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanungen ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgelegt, um Störungen im Verkehrsablauf der L 3099 zu verhindern. Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten.

Die bereits bestehende Schleenackerstraße soll durch Errichtung eines Wendehammers im Bereich des Sondergebietes ergänzt werden. Zum einen müssen die Abfallsammelfahrzeuge die bestehende Stichstraße derzeit rückwärts befahren und zum anderen wird sich Zahl der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich durch die aktuell im Bau befindliche Wohnanlage voraussichtlich erhöhen, so dass die Errichtung eines Wendehammers eine sinnvolle Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere aber der Fußgänger, darstellt. Die Nutzung von Teilen der Sondergebietsfläche für die Errichtung des Wendehammers wurde bereits mittels Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstücksbesitzer geregelt, so dass in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die entsprechend benötigten Flächen mit „Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit“ zeichnerisch festgesetzt werden.

### **I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

#### **I.1.7.1 Trink- und Abwasser**

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind über das bestehende, öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Fürth gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Ellenbacher Straße und der Schleenackerstraße. Der Trinkwasserverbrauch wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zunehmen. Neubauten sind an das Trinkwassernetz über Hausanschlüsse anzuschließen. Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

Die Abwasserentsorgung wurde im Zuge der Erschließung mit dem zuständigen Abwasserverband Oberes Weschnitztal abgestimmt. Das kommunale Kanalnetz und die verbandseigene Kläranlage können das aus dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Durch die vorliegende Änderungsplanung ist nicht mit einer Zunahme des ursprünglich berücksichtigten Abwasseranfalls zu rechnen.

#### **I.1.7.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

#### **I.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Die zulässige Bodenversiegelung wird infolge der Bebauungsplanänderung gegenüber der bestehenden Grundstücksnutzung nicht wesentlich verändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebietsflächen sowie das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes

Wohnen“ wird mit 0,4 unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, sodass sich hieraus gegenüber dem bestehenden Baurecht keine zusätzliche Bodenversiegelung ergibt. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 innerhalb der Teilflächen des vormals als Sondergebiet für „Gastronomie/Fremdenverkehr“ festgesetzten Bereiches wird nun im Rahmen der Änderung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ auf 0,4 entsprechend der angrenzenden Wohngebietsflächen reduziert.

Darüber hinaus soll der Bereich des privaten Parkplatzes langfristig wieder als eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Hiermit ist auch die Entsiegelung der Stellplatzflächen verbunden.

Weiter wird zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Niederschlagwasserabflusses festgesetzt, dass befestigte ebenerdige Stellplätze und private Wege mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind daher nicht zulässig. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

Um Trinkwasser einzusparen und im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung, ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

#### **I.1.7.4 Löschwasserversorgung und Rettungswege**

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 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Versorgungsleitungen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung so dimensioniert und ausgebaut, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für das Baugebiet grundsätzlich bereitgestellt werden kann, womit die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat aber letztlich in den Bauvorlagen zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden.

Weiter 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. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

### **I.1.7.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen Im Ellenbacher Tal“ der Gemeinde Fürth (Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

### **I.1.7.6 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft in größerer Entfernung der Schlierbach. Ufer- oder Überschwemmungsbereiche des Gewässers werden von der Planung nicht tangiert.

### **I.1.8 Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser**

Das Regierungspräsidium Darmstadt wies im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanverfahren darauf hin, dass aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden ergeben. 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 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.

Schädliche Bodenverunreinigungen 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.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hessischen Anlagenverordnung (VAWS) zu beachten.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

### **I.1.9 Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden. Es werden durch die vorliegende Änderungsplanung keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

Um die Auswirkungen des Baugebietes auf das Landschaftsbild zu minimieren und gleichzeitig eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird ergänzend empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

### **I.1.10 Land- und Forstwirtschaftliche Belange**

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen. Es werden keine weiteren land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Anspruch genommen.

### **I.1.11 Belange des Artenschutzes**

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden Artenschutzmaßnahmen in der Planung verbindlich festgesetzt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung dieser Maßnahmen zwingend:

- Gehölzschutz/-erhalt: Die Maßnahme zum Gehölzschutz/-erhalt ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan durch die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume berücksichtigt. Darüber hinaus wird empfohlen, den übrigen Baumbestand möglichst zu erhalten, wenn dies mit der Errichtung oder Erweiterung der Bebauung vereinbar ist. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Einzelne Gehölzrodungen werden bei Realisierung von zusätzlicher Bebauung eventuell nicht vermeidbar sein. Für die hier zu rodenden Bäume ist im Bebauungsplan eine Ersatzanpflanzung heimischer Laubbäume festgesetzt.
- Begrenzung der Rodungszeit: Die Beschränkung der Rodungszeit ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Im Übrigen gilt die Festsetzung auch für die neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher, die erst im Zuge des Vorhabens angepflanzt werden. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen.
- Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna (Gliederfüßer wie z.B. Insekten, Tausendfüßer, Krebstiere und Spinnentiere) sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz dieser Tiere im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- **Sicherung von Austauschfunktionen:** Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.
- **Minimierung von Lockeffekten für Insekten:** Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 3.000$  Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.
- **Ökologische Baubegleitung:** Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung wird zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

#### **1.1.11.1 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherren und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- **Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:**

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es ist vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen empfohlen.

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 durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

- 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.

Es wird daher empfohlen, die in den festgesetzten Listen standortgerechter und heimischer Arten entsprechend gekennzeichnete Gehölze bevorzugt zu verwenden.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielfhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

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:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenraum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

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. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

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

- Ökologische Aufwertung des Plangebietes:

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden.

Darüber hinaus wird zum Schutz von Insekten, Fledermäusen und Vögeln und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben empfohlen:

- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen/Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- bei Holzverschalung/Verbretterung von Fassadenteilen sollte insbesondere im Bereich der Giebelspitzen die Ausführung „fledermausgerecht“ erfolgen (unbehandeltes Material, Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkter Kammerungseffekt der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterverschalung),
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen,
- bei Gehölzpflanzungen unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

### **I.1.12 Klimaschutz und Energiewende**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass die Bebauungsplanänderung nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Nachdem sich die Gesetzgebung ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die Gesetzgebung, in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung, ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Es werden aber, zur Förderung der umweltschonenden Energieversorgung sowie um eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird weiter empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

Darüber hinaus wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Die bisherige Empfehlung für eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern auf Garagen und Carports wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderungsplanung zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

### **I.1.13 Immissionsschutz**

Es liegen bisher keine Immissionskonflikte im Bereich des Plangebietes vor und werden auch zukünftig nicht erwartet. Die Bauflächen liegen zwar zum Teil innerhalb des Planungskorridors für eine mögliche Ortsumgehung der Gemeinde Fürth und damit am äußersten Rand dieser Freihaltetrasse, Auswirkungen einer künftigen Bundesstraße auf das Plangebiet dürften aber eher gering bzw. durch einfache Schutzmaßnahmen kompensierbar sein.

Die Verkehrsbelastung der Ellenbacher Straße ist nicht unerheblich. Im Bereich der angrenzenden Wohnbauflächen können ggf. passive Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster sinnvoll sein. Nachweise sind im Zuge der Objektplanung auf Grundlage der konkreten Gebäudegrundrisse zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzanlagen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

#### **I.1.14 Denkmalschutz**

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

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises 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).

#### **I.1.15 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass, soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll dennoch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

### **I.2 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ als „Sonderbauflächen“ sowie als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Diese Darstellungen sind nun entsprechend der vorliegenden Planung in einer parallelen Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

### **I.3 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ übernehmen weitgehend die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes. Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

#### **I.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) bzw. gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt.

Das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet „Gastronomie/Fremdenverkehr“ sollte damals den Bestand des hier ansässigen Gastronomiebetriebes sichern sowie die Möglichkeit für eine Erweiterung des Betriebes schaffen. Da nun aber aus Altersgründen und fehlender Betriebsnachfolge die gastronomische Nutzung langfristig aufgegeben wird, soll dieser Bereich städtebaulich neu geordnet werden. In dem vorliegend geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ sollen neben den hier bereits bestehenden Wohngebäuden auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Darüber hinaus sollen hier, als mögliche Folgenutzungen der heutigen Gastronomie, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht werden. Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden daher, entsprechend dem angrenzenden Bereich WA 1, auf Grundlage des § 4 BauNVO getroffen. Alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie die meisten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ermöglicht. Nur die ausnahmsweise möglichen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes bzw. den mit diesen Nutzungen einhergehenden Emissionen ausgeschlossen.

Das bereits bestehende Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ soll als Einrichtung für Betreutes Wohnen älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität in seinen Festsetzungen unverändert bestehen bleiben. Hier sind weiterhin barrierefreie Wohnungen, Betreuungseinrichtungen, z.B. Sozialstation, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen für Pflegepersonal und andere betriebszugeordnete Wohnungen zugelassen. Derzeit entsteht hier ein Neubau für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen für hauptsächlich ältere Menschen, die sich noch selbst versorgen können, denen aber jederzeit ein Betreuungsangebot zur Verfügung stehen soll.

### **I.3.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhen, die in der Nutzungsschablone bzw. im Planeintrag angegeben werden, bestimmt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) werden die Nutzungskennziffern (GRZ = 0,4 und GZF = 0,8) unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Für die Bereiche WA 2 und WA 3, die bisher als Sondergebiet „Gastronomie/Fremdenverkehr“ festgesetzt waren, werden die Werte der GRZ und der GFZ an die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet angepasst und ebenfalls auf eine GRZ von 0,4 geändert. Die Geschosflächenzahl wird im Bereich WA 2 mit 1,0 unverändert übernommen. Für den Bereich WA 3 wird eine GZF von 0,8 festgesetzt. Für das bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ wurde in der rechtskräftigen Änderungsplanung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 der durch die BauNVO vorgegebene Rahmen für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Hierdurch soll eine hohe Wohnqualität durch vergleichsweise geringe bauliche Dichte gewährleistet werden. Daher werden die innerhalb eines Sondergebietes nach § 17 BauNVO grundsätzlich auch höheren Maße für GRZ und GFZ nicht ausgenutzt. Die Werte werden vorliegend unverändert übernommen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ im Allgemeinen Wohngebiet durch die Flächen von Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden darf. Hierdurch soll die maximal zulässige Flächenversiegelung im Sinne der Umweltbelange eindeutig begrenzt werden. Für das Sondergebiet wird wie bisher bestimmt, dass entsprechende Anlagen nicht auf die GRZ anzurechnen sind.

Aufgrund der Topografie des Plangebietes wurden in der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung unterschiedliche Höhenfestsetzungen für einzelne Teilbereiche getroffen. Die in der Planzeichnung getroffenen unterschiedlichen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen orientieren sich hierbei an den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bestandshöhenlinien. Die

maximal zulässigen Höhen werden, da das Plangebiet inzwischen bereits fast vollständig bebaut ist, überwiegend aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

- Für die an der Ellenbacher Straße gelegene Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) gelten die in der Planzeichnung eingetragenen absoluten Werte für die Traufwandhöhe (TWH) von 202,5 müNN und für die Firsthöhe (FH) von 207,0 müNN.
- Entlang der Schleenackerstraße wurde aufgrund der Topografie für die Flächen des WA 3 eine moderate Anpassung der zulässigen Höhen (FH + 0,5 m, TWH + 1,0 m) vorgenommen und diese jetzt mit den absoluten Werten FH=210,0 müNN und TWH=206,0 müNN festgesetzt.
- Für das Wohngebiet WA 1 werden die Höhenbegrenzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung übernommen. Hier wird unverändert eine Traufwandhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ gelten ebenfalls unverändert die absoluten Werte FH=217,5 müNN und TWH=215,0 müNN.

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden für die einzelnen Teilgebiete aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Nur im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3, welches bisher als Sondergebiet festgesetzt war, wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert.

### **1.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend übernommen. Eine Änderung der überbaubaren Flächen erfolgt lediglich im Bereich der bislang vom Gastronomiebetrieb als Parkplatz genutzten Flächen. Hierdurch ist eine verbesserte Grundstücksnutzung im Sinne einer Nachverdichtung möglich. Zudem wird im Bereich des Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ das Baufenster zugunsten des herzustellenden Wendehammers zurückgenommen.

Es wird unverändert bestimmt, dass im Plangebiet geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden können, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind, sie in der Summe maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen und die Baugrenze um maximal 1,50 m überschritten wird (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO), um eine gewisse Flexibilität in der Objektplanung zu ermöglichen.

Zugunsten einer möglichst flexiblen Grundstückseinteilung wurden in der rechtskräftigen Planung zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet gewünschte kleinteilige Bebauung soll durch die Begrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert werden. Die getroffene Einschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser wird unverändert übernommen. Die Begrenzung der maximalen Baukörperlänge wird aber von 35 m auf 25 m reduziert, um die kleinteilige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten.

Dies gilt ebenso für die Begrenzung der maximal zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet. Diese wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf maximal zwei je Wohngebäude festgesetzt. Nur im Teilbereich WA 2 wird die Beschränkung der Wohneinheiten aufgehoben, um hier die Nutzung des Gebäudebestandes für mehr als zwei Wohneinheiten zu ermöglichen. Innerhalb des Plangebietes werden hauptsächlich die klassischen „Einfamilienhausbesitzer“ als Hauptsegment des Immobilienmarktes bedient. Im Teilbereich WA 2 kann, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, mit der Zulassung von mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude eine weitergehende Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser entstehen.

### **I.3.3 Private Grünflächen**

Die in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten Flächen sollen zukünftig aufgrund ihrer Nutzungen als private Gartenflächen nicht mehr für als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bestimmt werden. Da die Gartenflächen bereits seit ein paar Jahren bestehen, soll der Fortbestand dieser Nutzungen zugelassen und gleichzeitig aber eine weitere Ausdehnung unterbunden werden. Der stattgefundene Eingriff in die vormals als Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche ist an anderer Stelle wieder auszugleichen (siehe Kapitel I.3.1.2).

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „privater Hausgarten“ keine Bebauung zulässig ist. Hiervon werden aber bauliche Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen, bis zu einer max. Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> je Grundstück, einschließlich überdachter Freisitze, ausgenommen. Darüber hinaus werden Schwimmbecken oder Schwimmteiche mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> je Grundstücksfläche zugelassen.

Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind ihrem Nutzungszweck als private Hausgärten entsprechend zu nutzen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen werden keine weiteren Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Grünflächen gemacht.

### **I.3.4 Private Parkplatzfläche**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkfläche“ wird teilweise zurückgeplant. Die Parkplatzfläche soll nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung im Teilbereich WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bestimmt werden. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird daher festgesetzt, dass die entsprechend zeichnerisch festgesetzte Fläche nach Aufgabe des Gastronomiebetriebes, den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet wird. Durch diese bedingte Festsetzung soll geregelt werden, dass die Fläche weiter als Parkplatz genutzt werden kann, solange der Gastronomiebetrieb im Plangebiet geführt wird. Anschließend soll dieser Bereich zurückgebaut werden. Die Schotterrasenfläche ist auszubauen und durch Oberboden zu ersetzen. Im Weiteren ist die Fläche dann gemäß der Festsetzung A.7.1 (Maßnahme 2) als Extensivwiese zu entwickeln und zu bewirtschaften.

### **I.3.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Unverändert festgesetzt wird, dass Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie deren Zuwegungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie festgesetzte Pflanzflächen (Hecken, Bäume). Ergänzend wird festgesetzt, dass geschlossene Garagen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze zulässig sind.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen ist.

### **I.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Insbesondere aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen. Diese betreffen die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung von Einfriedungen sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Als zulässige Dachformen werden für die Hauptdachflächen unverändert Sattel-, Walm-, und Pultdächer festgesetzt. Für Garagen und Carports sowie zulässige Nebenanlagen sind zudem auch Flachdächer zugelassen. Die bisherige Empfehlung für eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern auf Garagen und Carports wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderungsplanung zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes verbindlich festgesetzt. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Eine verbindliche Festsetzung für extensive Dachbegrünungen bei Hauptdachflächen erfolgt nicht, da bei den vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich ist. Dachaufbauten, insbesondere Solar-/Photovoltaikanlagen, zur Förderung des Klimaschutzes und der Energiewende sind zulässig.

Die Größe der Dachgauben wird durch Festsetzungen begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer nicht zulässigen Mehrgeschossigkeit entsteht. Festsetzungen über Dachmaterialien und die Außenfassadengestaltung ergänzen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben. So sind diese aus Gründen des Landschaftsbildes und um die Fernwirkung der Fassaden und Dachflächen zu reduzieren, ausschließlich in gedeckten Farbtönen (rote bis rotbraune Farbtöne) und mit nicht spiegelndem Werkstoffen herzustellen. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Gemäß § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig, um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden. Es sind Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune sowie Hecken aus ausgewogenen standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß der empfohlenen Gehölzarten zulässig. Ergänzend wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass die Verwendung von Kunststoffpaneelen (einschließlich einem in andere Zaunkonstruktionen eingewebten oder vorgehängten Sichtschutz aus Kunststoff) nicht zulässig ist.

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten.

### **I.3.1 Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

#### **I.3.1.1 Allgemeines**

Der Begründung ist nach § 2a 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.

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf den Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wird ein entsprechender Bestandsplan (siehe Anlage 3: Realer Bestandsplan zum Umweltbericht

Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim

Stand: April 2022

Anlage 4) erstellt und ergänzend im Umweltbericht erläutert. Die im Umweltbericht ermittelten und im Entwicklungsplan (siehe Anlage 5) dargestellten Maßnahmen zur Minimierung und naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**: Externe Ausgleichsfläche) werden im Bebauungsplan zeichnerisch und/oder textlich festgesetzt.

### **I.3.1.2 Kompensation planungsbedingter Eingriffe**

Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße wurde von der Gemeinde Fürth die Umsetzung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen überprüft. Hierbei wurde seitens des beauftragten Fachgutachters festgestellt, dass wesentliche damals vorgesehene Maßnahmen noch nicht realisiert worden sind. Dementsprechend liegt hier ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit vor. Um dieses Defizit nun auszugleichen, werden die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nun wie folgt überarbeitet:

- Maßnahme 1

*Auf einer Teilfläche des Grundstückes Schleenacker, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 793 (teilweise), ist in einer Größe von mindestens 20 m<sup>2</sup> ein Kleingewässer anzulegen.*

Bei der Begehung des Maßnahmenbereiches konnte an keiner Stelle des Flurstücks ein Stillgewässer festgestellt werden. Das ursprünglich vorhandene Stillgewässer im Bereich der geplanten Parkplatzfläche ist nicht mehr auffindbar. Im Nordwesten der planerisch festgesetzten Parkplatzfläche befindet sich allerdings ein Schilfröhricht-Bestand, der sich nach Aussage des Fachgutachters aus der ursprünglichen Gewässersituation entwickelt haben könnte. Daher soll die Fläche für das anzulegende Gewässers nun im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 793 umgesetzt werden.

- Maßnahme 2

*Auf der Maßnahmenfläche „A“ (Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 723/1 und Nr. 793 (jeweils Teilfläche), ist eine magere, vom Standortpotential als thermisch begünstigt einzustufende Extensivwiese zu entwickeln.*

*Es ist eine Extensivierung der derzeitigen Nutzung durchzuführen; höchstens zweischürige Mahd mit Mähguträumung; eine Beweidung und eine Nachbeweidung ist nicht zulässig; 1. Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahdtermin nicht vor dem 15. September; genereller Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden.*

Im Rahmen der Begutachtung wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil dieser Flächen als Mähwiese genutzt wird. Insgesamt lässt das erkennbare Vegetationsbild eine Klassifizierung als „Extensivwiese“ zu. Allerdings wird ein nicht unerheblicher Teil der Maßnahmenfläche inzwischen als private Gartenfläche genutzt. Um eine weitere Entwicklung der hier planungsrechtlich nicht zulässigen Nutzungen zu unterbinden, wird dieser Bereich nun als „private Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Gärten“ festgesetzt. Es erfolgt eine Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Erstellung eines neuen, ergänzenden Maßnahmenkonzeptes für die hier zwischenzeitlich entstandenen Eingriffe.

- Maßnahme 3

*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 bisher 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.

- **Maßnahme 4**

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes war festgesetzt worden, auf einer Teilfläche des Grundstückes Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21 (Teilbereich 2) in einer Größe von mindestens 50 m<sup>2</sup> ein naturnahes Stillgewässer neu anzulegen. Diese Maßnahme wird nun nicht mehr festgesetzt, da bei der Begehung des Maßnahmenbereiches an keiner Stelle des Flurstücks mehr ein Stillgewässer festgestellt werden konnte. Da hier auch kein natürlicher Zulauf oder eine Wasserleitung zum Befüllen liegt, würde hier allenfalls ein temporäres Gewässer entstehen, das im Sommer trocken fällt.

### **I.3.1.3 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen**

Neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Kapitel I.1.7.3) und den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Kapitel I.1.11), werden zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft noch verschiedene Festsetzungen getroffen bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Im Plangebiet sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Fläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und zeichnerisch dargestellte Baumneupflanzungen sind hierauf anzurechnen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Zur Stärkung heimischer Gehölzarten sowie zur dauerhaften Sicherung der Eingrünung sind bei Pflanzungen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze aus vorgegebenen Auswahllisten und mit festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei besonders gekennzeichnet.

- Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebietes soll das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen, um regionale Arten zu stärken.
- Alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Nadelgehölze sind in diesem Bereich nicht standortgerecht und Pappeln schaffen durch sehr schnellen Wuchs und Windbruchgefahr ein Konfliktpotential.

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

#### **I.5 Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 19.07.2022 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 19.07.2022 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Planverfahren werden mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger haben hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen werden hierzu öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gegeben.

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 Planverfahren einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro gesichtet, mit einer fachlichen Beurteilung versehen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über das weitere Verfahren vorgelegt.

Die Begründung wird während der Bauleitplanverfahren fortgeschrieben.