

# Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Fürth/Odenwald

## Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“

#### Bekanntgabe der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit Auf Grundlage der §§ 2, 3, 4, 4a und 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am **28.03.2023** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **24.04.2023 bis 26.05.2023** sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB (i.V.m.) § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **13.04.2023 bis 26.05.2023**. **Aufgrund der eingegangenen Anregungen sowie neuer Erkenntnisse bezüglich der Grundstücksvermarktung sind Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am **18.02.2025** die Änderung des Bebauungsplans „Schützengasse / FC Sportplatz“ in Fürth einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach § 81 HBO, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als 2. Entwurf (Planstand vom Januar 2025) sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

#### Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Wohnfolgenutzung auf der Fläche des ehemaligen FC-Sportplatzes und zur städtebaulichen Ordnung der näheren Umgebung im Bereich der Schützengasse.

#### Geänderte Planinhalte des 2. Entwurfs (Planstand vom Mai 2025)

- **Anpassungen der Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschosszahl), der zulässigen Gebäudelängen, Dachformen und Dachneigungen, max. Wohneinheiten, max. Höhen in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 – Planeintrag, Nutzungsschablonen, Textliche Festsetzungen, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Geänderte Festsetzung:  
Textliche Festsetzungen, Punkt 3.

*Für das Plangebiet WA 1 ist die maximale Länge der Baukörper auf 17 m, für das Plangebiet WA 2 auf 25 m und für das Plangebiet WA 3 auf 20 m begrenzt.*

Nutzungsschablonen und Planeintrag:

**WA 1:** GRZ 0,4 – GFZ 1,2 – III – Gebäudelänge max. 17 m –  
max. 1 WE / 145 m<sup>2</sup> GF

GH max. = 219,50 m ü. NN nördlicher Teil des Baufensters

GH max. = 221,00 m ü. NN südlicher Teil des Baufensters

**WA 2:** GRZ 0,4 – GFZ 1,2 – III – Gebäudelänge max. 25 m –  
max. 1 WE / 83 m<sup>2</sup> GF  
GH max. = 223,00 m ü. NN

**WA 3:** GRZ 0,4 – GFZ 0,8 – II – Gebäudelänge max. 20 m –  
max. 1 WE / 85 m<sup>2</sup> GF  
GH max. = 222,50 m ü. NN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

***Dachneigung und Dachform***

*In den Plangebieten WA 1 bis WA3 gilt:*

*Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:*

*- Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigungen bis 15°*

*In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 gilt:*

*Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:*

*- Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigung von 30-45°*

*Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:*

*- Flachdächer*

- **Ergänzung der Textliche Festsetzungen, Punkt 5. für WA 2 und WA 3 bezüglich von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen**

Geänderte Festsetzung:

Textliche Festsetzungen, Punkt 5.

*Für die Plangebiete WA 2 und WA 3 gilt:*

*Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den Grundstücksgrenzen ohne Beschränkungen der Anzahl gem. HBO, zulässig.*

- **Änderung der Textlichen Festsetzung, Punkt 9. für WA 1 bis WA 3 – Solarmindestfläche**

Geänderte Festsetzung:

Textliche Festsetzungen, Punkt. 9

*Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und / oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen.*

*In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 %, in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 zu 100 %, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*

- **Konkretisierende Prozentangaben zur Textlichen Festsetzung, Punkt 11. von unbefestigten Flächen in Hausgärten**

Geänderte Festsetzung:

Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

***Begrünung von Hausgärten***

*Im Plangebiet WA 1, WA 4, WA 5-8 dürfen mindestens 40% der Grundstücksfläche nicht befestigt und unterbaut werden.*

*Im Plangebiet WA 2, WA 3 und MU 1-3 dürfen mindestens 20% der Grundstücksfläche nicht befestigt und unterbaut werden.*

- **Ergänzung der Textlichen Festsetzung, Punkt 11. von Dachbegrünung für Gebäude und flachgeneigte Dächer bis 15° und Anpassung der Hinweise und Empfehlungen und Aufnahme der Begrünung von Garagen und Carports**

Geänderte Festsetzung:  
Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

### ***Dachbegrünung***

*Flachdächer von Gebäuden sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.*

*Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen und zu erhalten.*

*Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen, die für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, ist zulässig.*

- **Ergänzende Formulierungen bezüglich von Textlichen Festsetzungen, Punkt 11. zum Artenschutz – Verglasung**

Geänderte Festsetzung:  
Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

### ***Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten***

*Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen).*

*Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.*

- **Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen, Punkt 11. zum Artenschutz - Monitoring**

Geänderte Festsetzung:  
Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

### ***Monitoring***

*Für die Maßnahmen 1-3 sind Funktionskontrollen durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die Maßnahmen 1-3 werden durch ein jähriges Monitoring begleitet, die der UNB vorzulegen sind.*

- **Festsetzung von Reduktionszisternen mit einer bestimmten Regenabflussmenge**

Geänderte Festsetzung:  
Textliche Festsetzungen, Punkt 12.

***Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)***

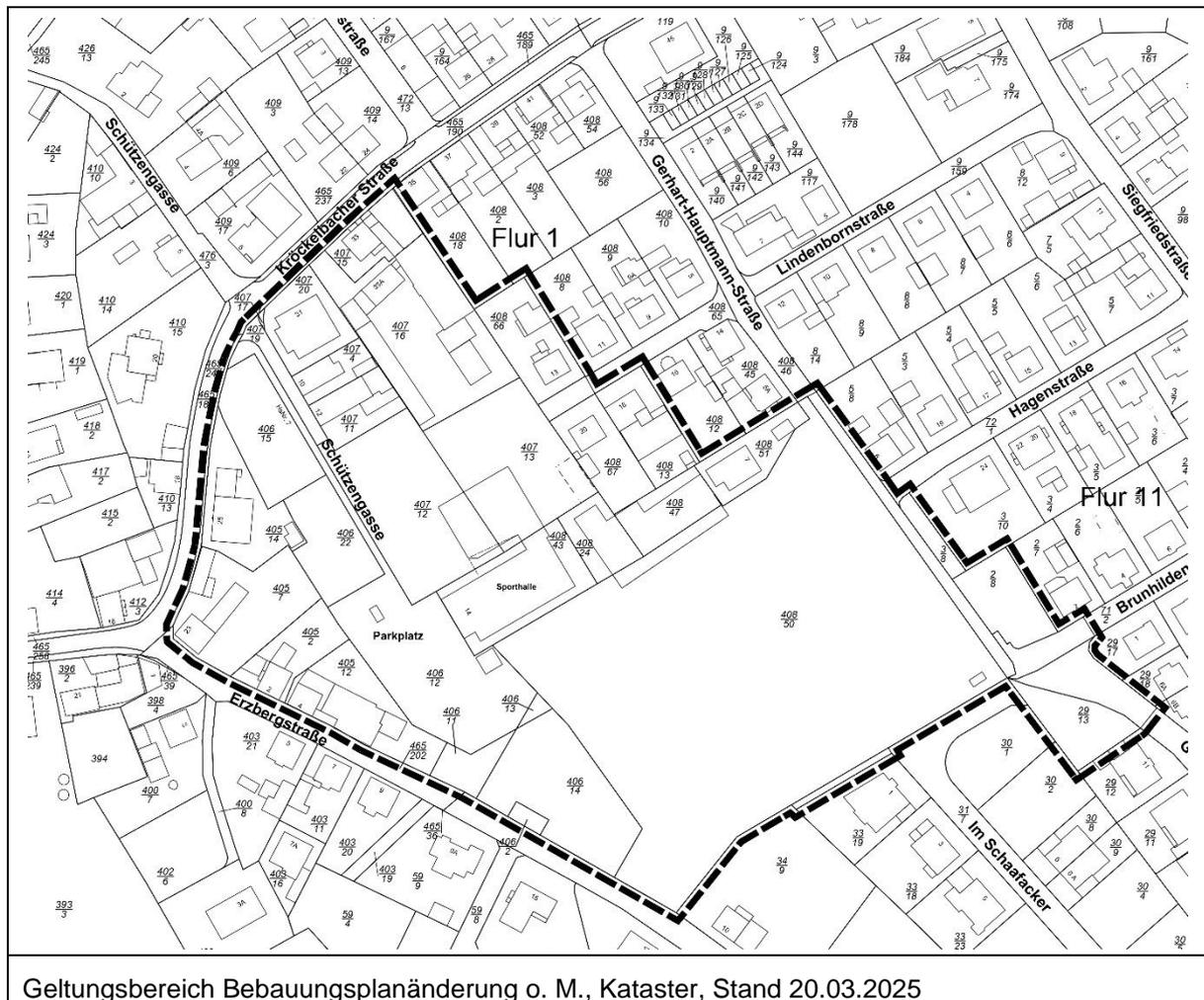
Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten. Die Retentionszisternen sind so zu bemessen, dass für jeden Quadratmeter Grundstückfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird. Dies entspricht rd. 4 cbm je 100 qm abflusswirksame Fläche.

- **Aufnahme / Ergänzung von weiteren Hinweisen im Bebauungsplan (Lärmschutzmaßnahmen, Artenschutz Allgemein, Artenschutz Beleuchtung, Löschwasserversorgung, Kriminalprävention, Altlasten, Stellplatzsatzung, Hinweis zur Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes "Schützengasse / FC Sportplatz")**
- **Verkleinerung Plangebiet WA 7 und Zuordnung zu Plangebiet MU 3**
- **Entfall:**
  - o **der Textliche Festsetzungen, Punkt 13. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
  - o **der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Fernwärme Plangebiet V1 (Holzhackschnitzelkraftwerk) sowie Entfall der Schornsteinhöhe, Zuordnung der Fläche zu Plangebiet MU 3, neues Baufenster**
  - o **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Erzbergstraße**
  - o **Geländemodellierungen für das Plangebiet WA 1 - Böschung an der Erzbergstraße Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 3.**
  - o **Leitungsrecht auf öffentlicher Grünfläche Spielwiese**
  - o **der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

## **Plangebiet**

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:  
Gemarkung Fürth, Flur 1: Flurstücke Nr. 405/2, Nr. 405/7, Nr. 405/12, Nr. 405/14, Nr. 406/2, Nr. 406/11, Nr. 406/12, Nr. 406/13, Nr. 406/14, Nr. 406/15, Nr. 406/22, Nr. 407/4, Nr. 407/11, Nr. 407/12, Nr. 407/13, Nr. 407/15, Nr. 407/16, Nr. 407/17, Nr. 407/19, Nr. 407/20, Nr. 408/13, Nr. 408/24, Nr. 408/43, Nr. 408/46 (teilweise), Nr. 408/47, Nr. 408/50, Nr. 408/51, Nr. 408/65 (teilweise), Nr. 408/66, Nr. 408/67 sowie Gemarkung Fürth, Flur 11: Flurstücke Nr. 2/8, Nr. 3/8, Nr. 29/13, Nr. 29/16 (teilweise), Nr. 31/7 (teilweise) und Nr. 71/2 (teilweise).

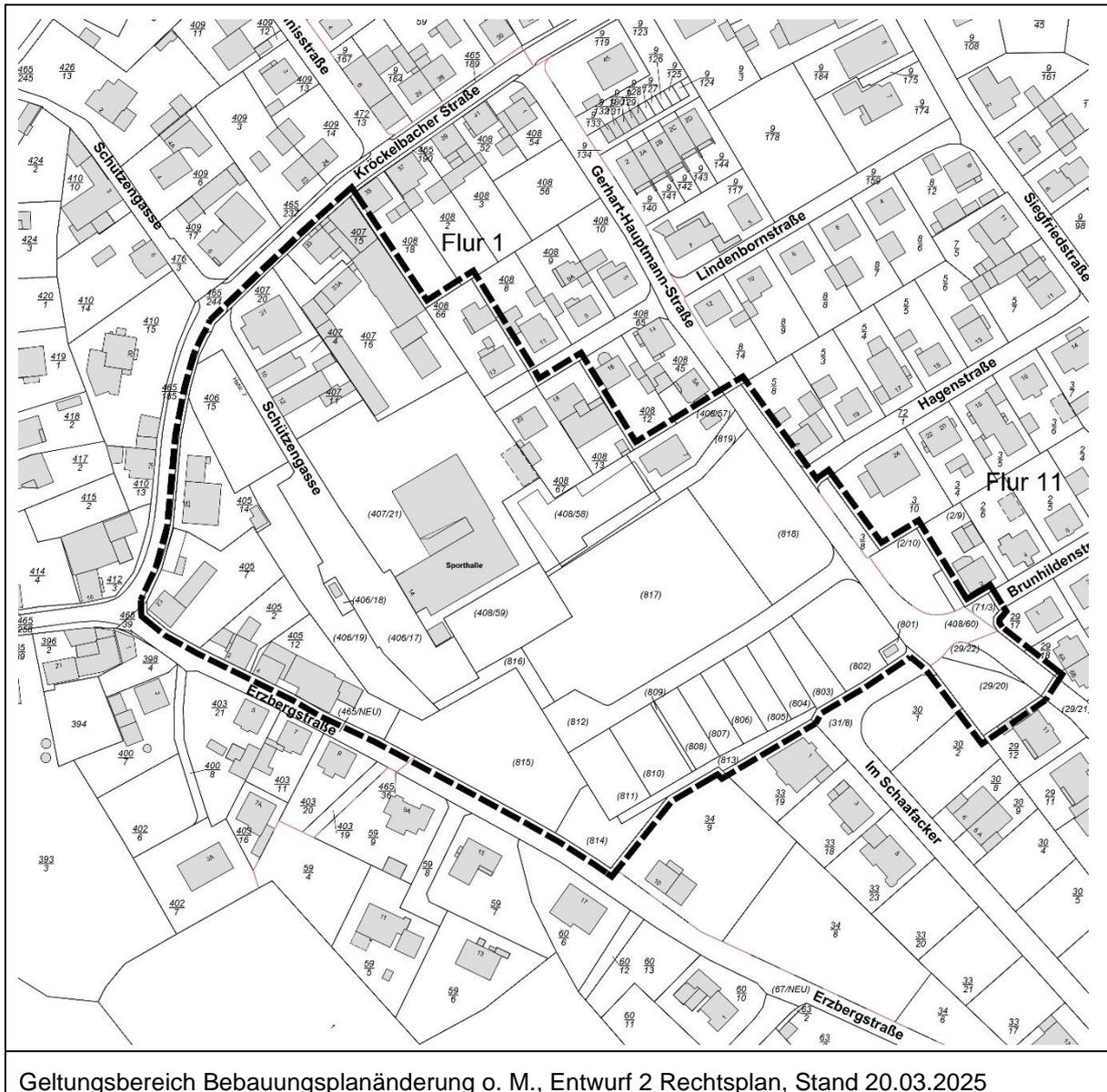
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Der Rechtsplan des Entwurfes 2 zur Beteiligung nach § 4a (3) BauGB ist auf der Grundlage des derzeitig aktuellen Umlegungsentwurfes gezeichnet. Die Flurstücksnummern der Flurstücke, die von dem Umlegungsentwurf betroffen sind, sind mit Klammern gekennzeichnet.

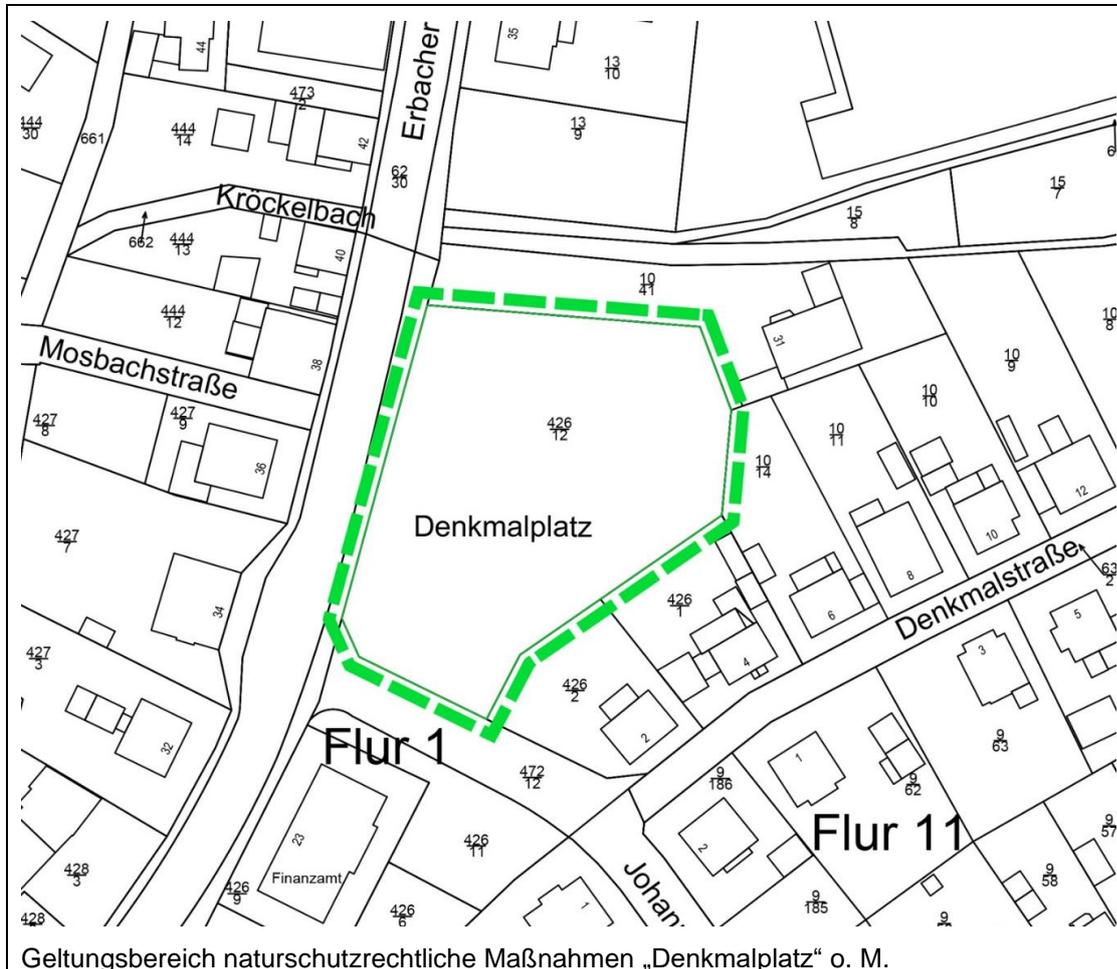
Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:  
Gemarkung Fürth, Flur 1: Flurstücke Nr. 405/2, Nr. 405/7, Nr. 405/12, Nr. 405/14, Nr. 406/15, Nr. (406/17), Nr. (406/18), Nr. (406/19), Nr. 407/4, Nr. 407/11, Nr. 407/15, Nr. 407/16, Nr. 407/20, Nr. (407/21), Nr. 408/13, Nr. (408/57), Nr. (408/58), Nr. (408/59), Nr. (408/60) teilweise, Nr. 408/65 teilweise, Nr. 408/66, Nr. 408/67, Nr. (801), Nr. (802), Nr. (803), Nr. (804), Nr. (805), Nr. (806), Nr. (807), Nr. (808), Nr. (809), Nr. (810), Nr. (811), Nr. (812), Nr. (813), Nr. (814), Nr. (815), Nr. (816), Nr. (817), Nr. (818), Nr. (819) sowie Gemarkung Fürth, Flur 11: Flurstücke Nr. (2/9) teilweise, Nr. (2/10), Nr. 3/8, Nr. (29/20), Nr. (29/21) teilweise, Nr. (29/22), und Nr. (71/3) teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplanänderung o. M., Entwurf 2 Rechtsplan, Stand 20.03.2025

Der Geltungsbereich für naturschutzrechtliche Maßnahmen „Denkmalplatz“, mit einer Größe von ca. 0,29 ha, liegt nördlich des Plangebietes und beinhaltet folgende Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke 426/12. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Der Geltungsbereich für naturschutzrechtliche Maßnahmen „Steinbachwiesen“, mit einer Größe von ca. 2,54 ha, liegt südlich des Plangebietes und beinhaltet folgende Flurstücke: Gemarkung Fürth, Flur 10, Flurstück 10/19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 28/2 und 11/24.



## **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB**

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die Bürger über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ einschließlich der Begründung sowie den, in der Begründung genannten, Anlagen (Anlage 1: Ausführungsplan für Artenschutzmaßnahmen, Anlage 2: Endbericht zur Eidechsenumsiedlung, Anlage 3: Ergebnisbericht zur aktuellen Baumhöhlenerfassung, Anlage 4: Ergebnisbericht zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen, Anlage 5: Artenschutzbeitrag der Bebauungsplanänderung, Anlage 6: Baukonzept, Anlage 7: Energiekonzept, Anlage 8: Verkehrsplanerische Stellungnahme, Anlage 9: Schnitte, Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung, Anlage 11: Karte Boden Bestand, Anlage 12: Karte Boden Planung ) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB

**in der Zeit vom 10.06.2025 bis 11.07.2025**

bei der Gemeindeverwaltung Fürth, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, im Zimmer 103 des Rathauses, Hauptstraße 19 in 64658 Fürth, während der allgemeinen Dienststunden (Kernarbeitszeit) öffentlich ausgelegt wird.

Die Dienststunden (Kernarbeitszeit) der Gemeindeverwaltung sind:

Montag bis Mittwoch	von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 15.30 Uhr
Donnerstag	von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.30 bis 12.00 Uhr

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können bei der Öffentlichkeitsbeteiligung die entsprechenden Unterlagen während des oben genannten Zeitraumes auf der Internetseite der Gemeinde Fürth (Link: <https://www.gemeinde-fuerth.de/bauen-umwelt-und-wirtschaft/bauen/bauleitplanung>) im PDF-Format eingesehen und heruntergeladen werden.

Auf die Internetseite der Gemeinde Fürth wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Innerhalb dieses Zeitraumes können Bedenken und Anregungen zu diesem Planentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel vorgenommen.

Fürth, den 23.05.2025

Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth / Odenwald  
Volker Oehlenschläger, Bürgermeister