

**Gemeinde Fürth im Odenwald**

## **6. Änderung Bebauungsplan "Schulstraße"**

---

### **Begründung zum Entwurf**

**Juni 2021**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner Ole Heidkamp  
M.Sc. Christina Kontaxis

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
5.1	Regionalplan Südhessen	6
5.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth	7
5.3	Bebauungsplan	8
<b>6.</b>	<b>Siedlungsdichtewerte</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen</b>	<b>9</b>
7.1	Überschwemmungsgefährdete Gebiete	9
7.2	Wasserschutzgebiet	9
7.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
7.4	Natura 2000-Gebiete	9
<b>8.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen</b>	<b>9</b>
9.1	Relief, Geologie und Boden	10
9.2	Erdbebenzone	10
9.3	Grund- und Oberflächenwasser	10
9.4	Klima	10
9.5	Ortsbild / Erholungswert	10
9.6	Biotoptypen und Vegetation	10
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>11</b>
10.1	Fauna	11
10.2	Wirkungen des Vorhabens	11
10.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	11
10.4	Maßnahmen zur Vermeidung	12
10.5	CEF-Maßnahmen	12
<b>11.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b>	<b>13</b>
12.1	Wasserversorgung	13
12.2	Abwasserbeseitigung	13
<b>13.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b>	<b>13</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>15.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
15.1	Art der baulichen Nutzung	14

15.2	Bauweise .....	15
15.3	Maß der baulichen Nutzung .....	15
15.3.1	Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt .....	15
15.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	15
15.4.1	Stellplatz, Garagen und Tiefgaragen .....	15
15.4.2	Nebenanlagen .....	16
15.5	Verkehrsflächen .....	16
15.5.1	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußweg .....	16
15.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
15.6.1	Oberflächenbefestigung .....	16
15.6.2	Artenschutzmaßnahmen .....	16
15.6.3	Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung .....	16
15.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
15.7.1	Grundstücksbepflanzung .....	17
15.7.2	Vorgartenzone .....	17
15.7.3	Mindestanforderungen an Bäume und Sträucher sowie Unterhaltspflege .....	17
<b>16.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
16.1	Dachgestaltung .....	17
16.2	Anlagen zur Solarenergiegewinnung .....	17
16.3	Einfriedungen .....	17
16.4	Abstellplätze für Abstellbehälter .....	18
<b>17.</b>	<b>Geländeangleichungen – Aufschüttungen und Abgrabungen .....</b>	<b>18</b>
<b>18.</b>	<b>Planungsstatistik .....</b>	<b>18</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Geoportal Hessen) .....	3
Abb. 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab) Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation .....	4
Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010) .....	6
Abb. 4: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (2005) .....	7
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schulstraße“ 1. Änderung und Ergänzung (1989) .....	8
Abb. 6: Vegetationsentwicklung auf Flurstücken innerhalb des Änderungsbereichs zwischen den Jahren 2000 und 2021, Quelle: BfL Heuer & Döring, 2021 .....	11

## ANLAGE:

Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach von Mai 2021)

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ 1. Änderung und Ergänzung mit integriertem Landschaftsplan ist seit 1989 rechtskräftig.

Im Bereich der Schulstraße und Erich-Kästner-Straße bestehen inzwischen Entwicklungsziele, die eine weitere Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich machen. Konkreter Anlass der Änderung ist der Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 234. Die Höhenfestsetzungen lassen bei nicht eindeutiger Topographie einen hohen Interpretationsspielraum zur Anwendung der berg- und talseitigen maximalen Traufhöhe zu. Dies führte zu einer unterschiedlichen Auslegung der Höhenfestsetzung bei o.g. Vorhaben von Seiten der Gemeinde und der Bauaufsicht des Kreises Bergstrasse, so dass zurzeit ein Baustopp verhängt ist.

Um dieses Bauvorhaben zu ermöglichen und darüber hinaus auch für zukünftige Bauvorhaben eine unmissverständliche Höhenfestsetzung festzusetzen besteht die Erfordernis den Bebauungsplan „Schulstraße“ zu ändern.

Des Weiteren soll durch die Änderung des Bebauungsplans „Schulstraße“ die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB ermöglicht werden. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diesem Grundsatz wird durch die Festsetzungsänderungen der Höhenfestsetzung, der Ermöglichung von zwei Vollgeschossen und Tiefgaragen sowie der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele verfolgt, einen integrierten Standort weiterzuentwickeln und so die vorhandene Infrastruktur besser auszulasten.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Fürth. Dabei umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Fürth in der Flur 9 die Flurstücke 234, 235, 236/1, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 248/1, 248/2, 249 und 250.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Geoportal Hessen)



Abb. 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab) Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Hessische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BlmschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- **Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** (DVO-BauGB) i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)
- **Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- **Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

#### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Änderungen der bereits bestehenden Wohngebäude als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 5.300 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

#### 5. Planungsrechtliche Situation

##### 5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt.

Aufgrund der Ausweisung als „Vorranggebiet Siedlung“ ist die geplante Änderung aus dem Regionalplan Südhessen entwickelt.

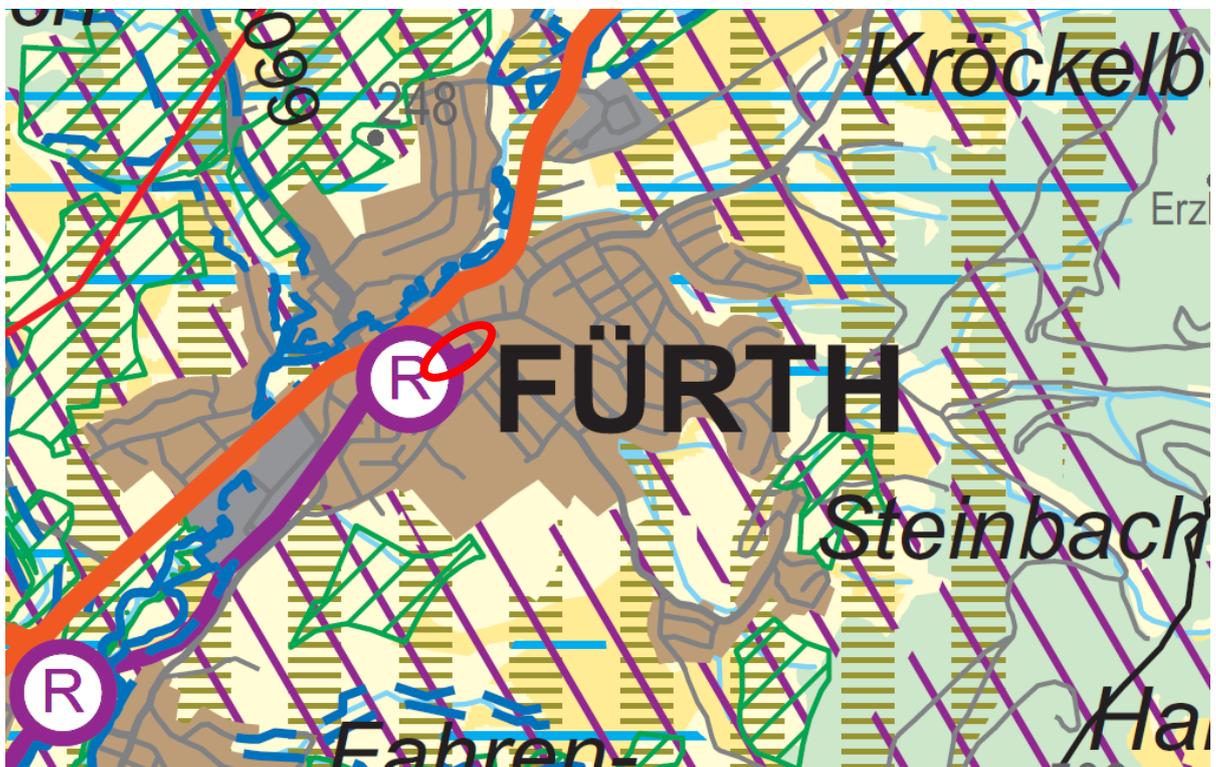


Abb. 3: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Regionalplan Südhessen (2010)

## 5.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth aus dem Jahr 2005 ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen im Plangebiet ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

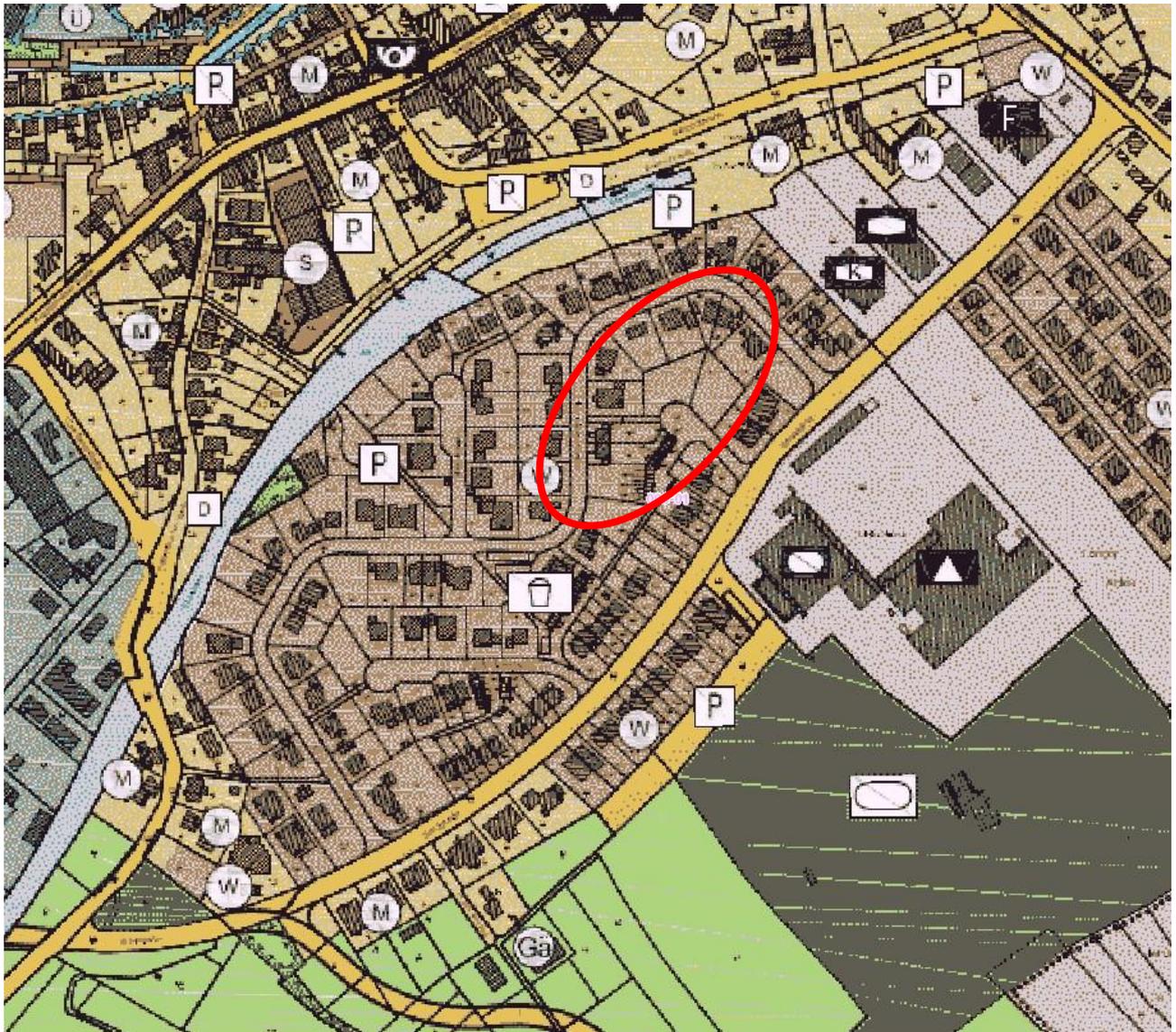


Abb. 4: Ausschnitt (o. Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (2005)

### 5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Schulstraße“ inklusive Änderungen und Ergänzungen mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1989.

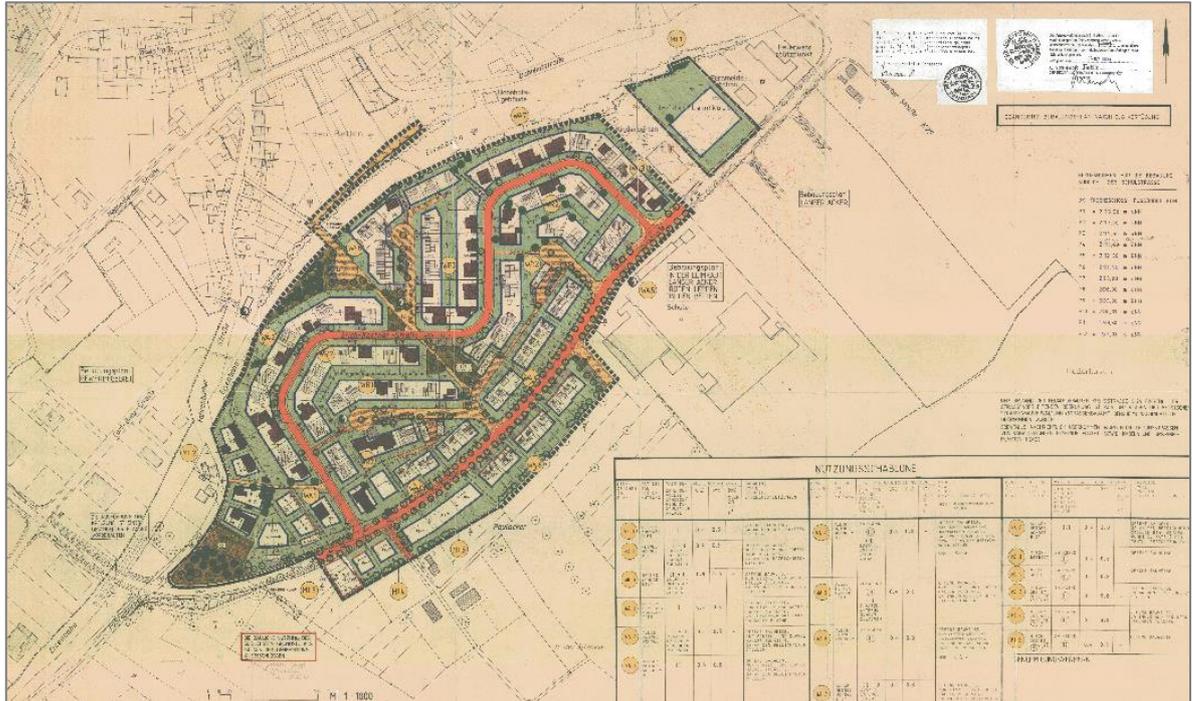


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schulstraße“ 1. Änderung und Ergänzung (1989)

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (MI),
- überbaubare Grundstücksflächen, Vollgeschosse, traufseitige Außenwandhöhen, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen,
- Straßenverkehrsflächen,
- anzupflanzende Bäume, zu erhaltende Bäume sowie zu erhaltende Sträucher und Gehölze
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Dachgestaltung, Einfriedungen, Grundstücksfreiflächen)

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schulstraße“ überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schulstraße“ für die Grundstücke 234, 235, 236/1, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 248/1, 248/2, 249 und 250.

### 6. Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

### **Ermittlung des Bruttowohnbaulandes**

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,9 ha nicht exemplarisch für die Dichte des Gebiets stehen kann, zumal hier der zu diskutierende Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen zu den möglichen Wohnungsgrößen enthält (keine Rechtsgrundlage im Bebauungsplan). Tatsächlich wird die Anzahl der Wohnungen in diesem Fall wesentlich durch den Platzbedarf der erforderlichen Pkw-Stellplätze limitiert.

## **7. Schutzgebietsausweisungen**

### **7.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

### **7.2 Wasserschutzgebiet**

Das Vorhaben liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

### **7.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

### **7.4 Natura 2000-Gebiete**

FFH- und Vogelschutzgebiete sind in der direkten Umgebung des Plangebiets nicht ausgewiesen. Das nächste FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (6318-307) befindet sich in ca. 500 m Luftlinie nordwestlich des Plangebiets.

Durch die Lage des Plangebiets am Rande der Siedlungsfläche von Fürth, der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie bereits bestehender Wohngebäude im Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz und Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH-Gebiets zu rechnen.

## **8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Fürth innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das durch Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgärten geprägt ist.

Im Südosten des Plangebiets befinden sich eine Integrierte Gesamtschule sowie ein Sportplatz des SV/FC Fürth.

Im Norden, Westen und Süden befinden sich ebenfalls Einfamilien- und Doppelhäuser. Im Süden wird das Plangebiet von Mehrfamilienhäusern eingebettet.

## **9. Naturräumliche Grundlagen**

Das Plangebiet liegt im Kristallinen (Vorderen) Odenwald, im Bereich der Untereinheit 145.3 Weschnitztal (Klausing 1974). Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz begleitet wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor.

### **9.1 Relief, Geologie und Boden**

Das Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 207 – 212 m ü. NN.

Die Geologie wird bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, im Untersuchungsraum vornehmlich Granodiorit (Hilfb 1989). In Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff oft mit Steinen und Geröll vor.

Im Geltungsbereich ist der Boden bereits anthropogen verändert (Aufschüttung, teilweise Versiegelung).

### **9.2 Erdbebenzone**

Gemäß Erdbebenzonenkarte DIN EN 1998-1/NA:2010-12 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 0. Ausgehend von den geologischen Verhältnissen und der Bodenansprache ist das Bauareal der geologischen Unterklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund) zuzuordnen.

### **9.3 Grund- und Oberflächenwasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **9.4 Klima**

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800-900mm.

### **9.5 Ortsbild / Erholungswert**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungskörpers der Gemeinde Fürth und ist umgeben von Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst besitzt keine besonderen Qualitäten für das Ortsbild und ist durch großflächige Versiegelungen geprägt.

Den südlichen Abschluss des Plangebiets bildet die Erschließungsstraße „Schulstraße“.

### **9.6 Biotoptypen und Vegetation**

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Flurstücke 241, 249 und 250, mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut. Das Flurstück 241 ist aktuell durch Bauarbeiten auf dem Flurstück 234 gestört. In den Randbereichen des Flurstücks 241 wächst eine Ruderal- und Brombeervegetation. Auf den Flurstücken 249 und 250 befindet sich eine dichte Grünlandvegetation.

Nachfolgende Abbildung stellt die Bestandssituation im Bereich dieser Grundstücke seit dem Jahr 2000 dar.

Flurstück	2000	2009	2015	2021
234	Gehölzbewuchs mit Bäumen	Gehölzbewuchs mit Bäumen	kaum noch Gehölze	Neubau Wohnhaus
241	Gehölzbewuchs	ruderaler Vegetation, wahrscheinlich mit Brombeere		gestört, Ruderal- und Brombeervegetation
249	Gehölzbewuchs mit Bäumen	Grünland		Grünland
250	Gehölzbewuchs	Grünland		Grünland

Abb. 6: Vegetationsentwicklung auf Flurstücken innerhalb des Änderungsbereichs zwischen den Jahren 2000 und 2021, Quelle: BfL Heuer & Döring, 2021

## 10. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Mai 2021) vor.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen.

### 10.1 Fauna

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht.

Zur Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen erfolgte am 13. Mai 2021 eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials statt.

### 10.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebiets verbundene mögliche Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern
- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in Gebäuden
- Verlust von Fledermausquartieren in Gebäuden.

Mit einem Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Reptilien wird nicht gerechnet.

### 10.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Aufgrund der Ortsbegehung am 08. Januar 2020 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Amphibien
- Fische

- Insekten (einschl. Libellen)
- Reptilien
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Eingriffsbereich zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden:

- Fledermäuse
- Nischen- und Höhlenbrüter
- Gehölzbrüter

#### 10.4 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).	Vögel
V 2	Umbau- und Abrissmaßnahmen werden in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar begonnen.	Vögel Fledermäuse
V 3	Die ausführenden Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.  Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Säugetiere

#### 10.5 CEF-Maßnahmen

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

#### 11. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird die bauliche Nutzung von Wohngebäuden innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebietes angepasst. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

## **12. Belange der Wasserwirtschaft**

### **12.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird durch den Eigenbetrieb „Wasserversorgung Fürth/Odenwald“ mit Trinkwasser versorgt. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet und entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher sichergestellt und ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser“ (Ziffer 4), Ausgabe Juli 1978 zu sichern.

### **12.2 Abwasserbeseitigung**

#### Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet wird durch den Anschluss an den örtlichen Kanal sichergestellt.

#### Niederschlagswasser

Entsprechend § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird.

Bei nicht versickerungsfähigem Boden kann aufgrund der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur für das Baugebiet „Schulstrasse“ das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dennoch in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

## **13. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

## **Klimaökologie**

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

## **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan sollen flankierende Festsetzungen getroffen werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere Solarenergie zu treffen sind.

Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom Juli 2020 berücksichtigt.

## **14. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **15. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **15.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist es das Plangebiet in die umgebenden Allgemeinen Wohngebiete zu integrieren und damit die Nutzungsvielfalt im Sinne einer besseren Vereinbarkeit zwischen Beruf und Wohnen zu ermöglichen.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Neben der entsprechenden Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ sind dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO folgend, weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vorgesehen. Die Aufnahme der Gemeinbedarfsanlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke intendiert die Schaffung einer sozialen Infrastruktur, auch über das Plangebiet hinaus. Des Weiteren sind nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Schneider, Schuhmacher, etc.) allgemein zulässig. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Gemeinbedarfsanlagen und der nicht störenden Handwerksbetriebe spielt die Gebietsverträglichkeit der Anlage oder des Betriebs eine zentrale Rolle. Es kommt nicht allein darauf an, ob die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden, sondern ob die in das Wohngebiet getragene Unruhe und deren Auswirkungen auf die im allgemeinen Wohngebiet erstrebte gebietsbezogene Wohnruhe die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen dienen, gefährden.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine relativ kleine Gebietsentwicklung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet eine umfassende Versorgungsstruktur möglich sein muss. Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden somit die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht in den Zulässigkeitskatalog mit aufgenommen. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der notwendigen Stellplätze, sowie mit den durch diese Nutzungen erhöhten Verkehrsbelastungen, die zu einer Unverträglichkeit dieser Nutzungen mit dem angedachten Gebiets- und Erschließungscharakter führen.

Abweichend vom § 4 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nicht in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Durch die Nutzung von Flächen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und insbesondere Gartenbaubetriebe geht der Verlust von Wohnfläche einher. Zur Begrenzung von Konkurrenzen zur Wohnnutzung werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Abweichung sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. „Nicht störend“ sind Gewerbebetriebe, von deren Nutzung typischerweise keine wesentlichen, über das Gebiet auch sonst Üblichen hinausgehenden Immissionen zu erwarten ist. Dabei ist unerheblich, ob es sich um einen Betrieb handelt, der wohngebietstypisch ist oder nur zur Zweckbestimmung des Gebiets einen funktionellen Zusammenhang aufweist. Der Betrieb muss aber nach seiner Art und seinem Umfang so beschaffen sein, dass er das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stört.

Von Tankstellen gehen darüber hinaus weitere nicht unerhebliche Beeinträchtigungen für die umgebenden Wohnnutzungen aus. Diese resultieren insbesondere aus den üblichen Öffnungszeiten bis in den späten Abend, den aus dem Ziel- und Quellverkehr entstehenden Lärmemissionen sowie Beeinträchtigungen durch Benzolgeruch und Abgase. Diese Beeinträchtigungen würden der Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes nicht entsprechen.

## **15.2 Bauweise**

Die Bauweise wird überwiegend entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schulstraße“ von 1989 als offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

## **15.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **15.3.1 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt**

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geklärt ist, werden ergänzend Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. So wird sichergestellt, dass sich der Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets orientiert sich an den bereits bestehenden Strukturen und Gebäudekubaturen.

Aufgrund der schwankenden Geländehöhen werden eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Höhenüberschreitungen der maximalen Gebäudehöhe sind für technische Aufbauten zulässig, damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann. Zur Förderung von Solarenergie sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung von der Flächenbegrenzung ausgeschlossen.

Für die Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind jeweils per Planeinschrieb Höhenbezugspunkte als untere Bezugspunkte festgesetzt. Die Festgesetzten Höhenbezugspunkte orientieren sich an den vorhandenen interpolierten Straßenhöhen.

## **15.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

### **15.4.1 Stellplatz, Garagen und Tiefgaragen**

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen wird die Errichtung von Garagen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die für Garagen vorgesehenen Flächen eingeschränkt.

Darüber hinaus ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Vorgartenzone zulässig.

Um eine angemessene bauliche Dichte zu erreichen und gleichzeitig die gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth nachzuweisenden Stellplätze herstellen zu können, sind die Flächen, in denen Tiefgaragen zulässig sind, über die gesamten Baugrundstücke zulässig.

#### **15.4.2 Nebenanlagen**

Für eine größtmögliche Flexibilität sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und unterliegen somit keinen flächenhaften Einschränkungen.

### **15.5 Verkehrsflächen**

#### **15.5.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußweg**

Der bestehende Fußweg an der Erich-Kästner-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ planungsrechtlich gesichert und dient ausschließlich der fußläufigen Verbindung zwischen der Erich-Kästner-Straße und der Schulstraße.

### **15.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **15.6.1 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

#### **15.6.2 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens getroffen. Es wird auf Kap. 10 verwiesen.

#### **15.6.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

## **15.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **15.7.1 Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

### **15.7.2 Vorgartenzone**

In einer verdichteten Bebauung spielen der unbebaute Freiraum und dessen Qualität eine große Rolle. Es ist eine innere Durchgrünung und somit eine lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Plangebiets angedacht. Aus diesem Grund sind die als „Vorgärten“ festgesetzten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter, Splitt, Geovlies und sonstigen Folien werden daher als unzulässig festgesetzt.

Um den Straßenraum nicht durch feste Einbauten zu verändern, sind Garagen in den Vorgartenzonen nicht zulässig. Es sollen lediglich Stellplätze, Fahrrad- und Müllabstellflächen, Zufahrten sowie Zuwege zugelassen werden. Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, sind befestigte und nicht überdachte Flächen wasser-durchlässig zu gestalten.

Durch die Festsetzung wird gesichert, dass die den Straßen zugewandten Flächen ausreichend begrünt und das Gebiet dadurch eine entsprechende Eingrünung bekommt. Stellplätze, Fahrrad- und Müllabstellflächen, Zufahrten sowie Zuwege dürfen nur errichtet werden, wenn der festgesetzte Mindestanteil von 40% Grünfläche gewährleistet ist.

### **15.7.3 Mindestanforderungen an Bäume und Sträucher sowie Unterhaltspflege**

## **16. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **16.1 Dachgestaltung**

Die Gestaltung der Dachlandschaft prägt in ganz besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig sind. Auch in der Umgebung sind Sattel- und Walmdächer die vorherrschende Dachform. Somit fügt sich die Bebauung im Plangebiet hinsichtlich der Dachform in die angrenzenden Wohngebiete ein.

Um klimaökologischen Belangen Rechnung zu tragen, können Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen sowie Garagen darüber hinaus als Flachdächer ausgebildet werden.

### **16.2 Anlagen zur Solarenergiegewinnung**

Die Festsetzung für Anlagen zur Solarenergiegewinnung leistet einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung.

Es wird festgesetzt, dass die Anlagen gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um 0,5 m zurückzusetzen.

### **16.3 Einfriedungen**

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

Um ein ungestörtes Durchqueren der Gärten für Kleintiere zu ermöglichen, wird eine Bodenfreiheit der Einfriedungen festgesetzt. Die Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere berücksichtigt artenschutzrechtliche Aspekte.

#### 16.4 **Abstellplätze für Abstellbehälter**

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Abstellplätzen für Abfallbehälter werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebiets bei.

#### 17. **Geländeangleichungen – Aufschüttungen und Abgrabungen**

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO.

Um Geländeangleichungen innerhalb des Baugrundstückes zwischen der festgesetzten Geländeoberfläche und der natürlichen Geländeoberfläche zu ermöglichen sowie an die angrenzenden Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke sind hierzu Festsetzungen getroffen worden.

#### 18. **Planungsstatistik**

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b>	<b>9.520 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100,00 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	9386 m <sup>2</sup>	98,6%
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	134 m <sup>2</sup>	1,4 %