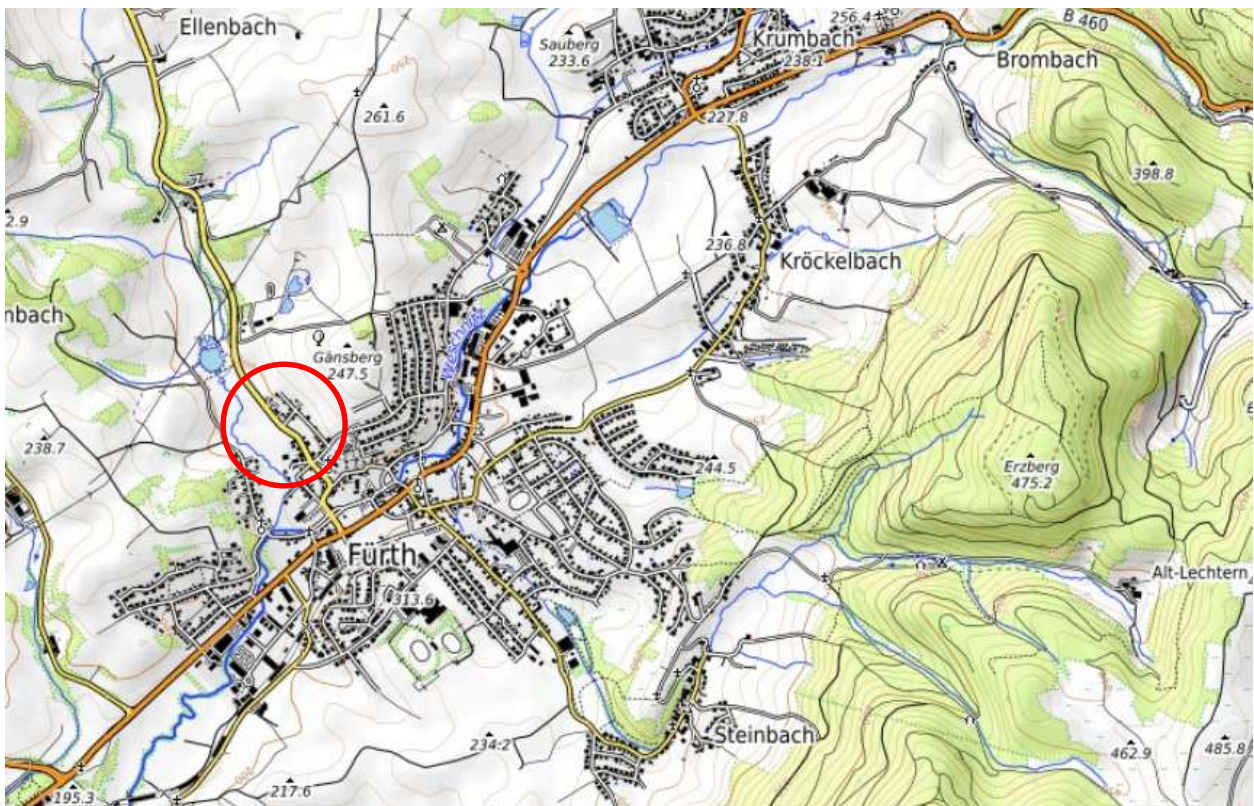




Gemeinde Fürth

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: Städtebauliche Begründung

Entwurf vom Mai 2026

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	16
I.1.9	Landschaftsbild	17
I.1.10	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	17
I.1.11	Belange des Artenschutzes	17
I.1.12	Klimaschutz und Energiewende	29
I.1.13	Immissionsschutz	30
I.1.14	Denkmalschutz	31
I.1.15	Belange des Kampfmittelräumdienstes	31
I.2	Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	31
I.3	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	31
I.3.1	Art der baulichen Nutzung	31
I.3.1	Maß der baulichen Nutzung	32
I.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	33
I.3.3	Private Grünflächen	34
I.3.4	Private Parkplatzfläche	34
I.3.5	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	34
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	35
I.3.1	Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	36
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	38
I.5	Planverfahren und Abwägung	38

Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand: 28.02.2022
- Anlage 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand: April 2026
- Anlage 3: Realer Bestandsplan zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand: April 2026
- Anlage 4: Fiktiver Bestandsplan zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand: April 2026
- Anlage 5: Entwicklungsplan zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand: April 2026
- Anlage 6: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach
Stand: Dezember 2025

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 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 als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Entwicklung zu einer Extensivwiese sollte zunächst erst nach Aufgabe der bestehenden Gastronomienutzung erfolgen. Daher erfolgte im Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zunächst eine bedingte Festsetzung, die bestimmte, dass die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkplatzfläche“ festgesetzten Flächen nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 791 vollständig zurückzubauen sind. Aufgrund konkreter Pläne zur Aufgabe und Umnutzung des Gasthofgeländes ist die bedingte Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Das nördlich angrenzende Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bleibt als Einrichtung für Betreutes Wohnen älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität in seinen Festsetzungen unverändert bestehen. Hier wurde in der Zwischenzeit eine Anlage mit altersgerechten und barrierefreien Wohnungen für hauptsächlich ältere Menschen, die sich noch selbst versorgen können, denen aber jederzeit ein Betreuungsangebot zur Verfügung stehen soll, errichtet.

Die bereits bestehende Schleenackerstraße wurde durch Errichtung einer Wendefläche im Bereich des Sondergebietes ergänzt. Zum einen mussten die Abfallsammelfahrzeuge die bestehende Stichstraße bis zur Errichtung der Wendefläche rückwärts befahren und zum anderen hat sich Zahl der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich durch die neu gebaute Wohnanlage erhöht, 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 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 sind.

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

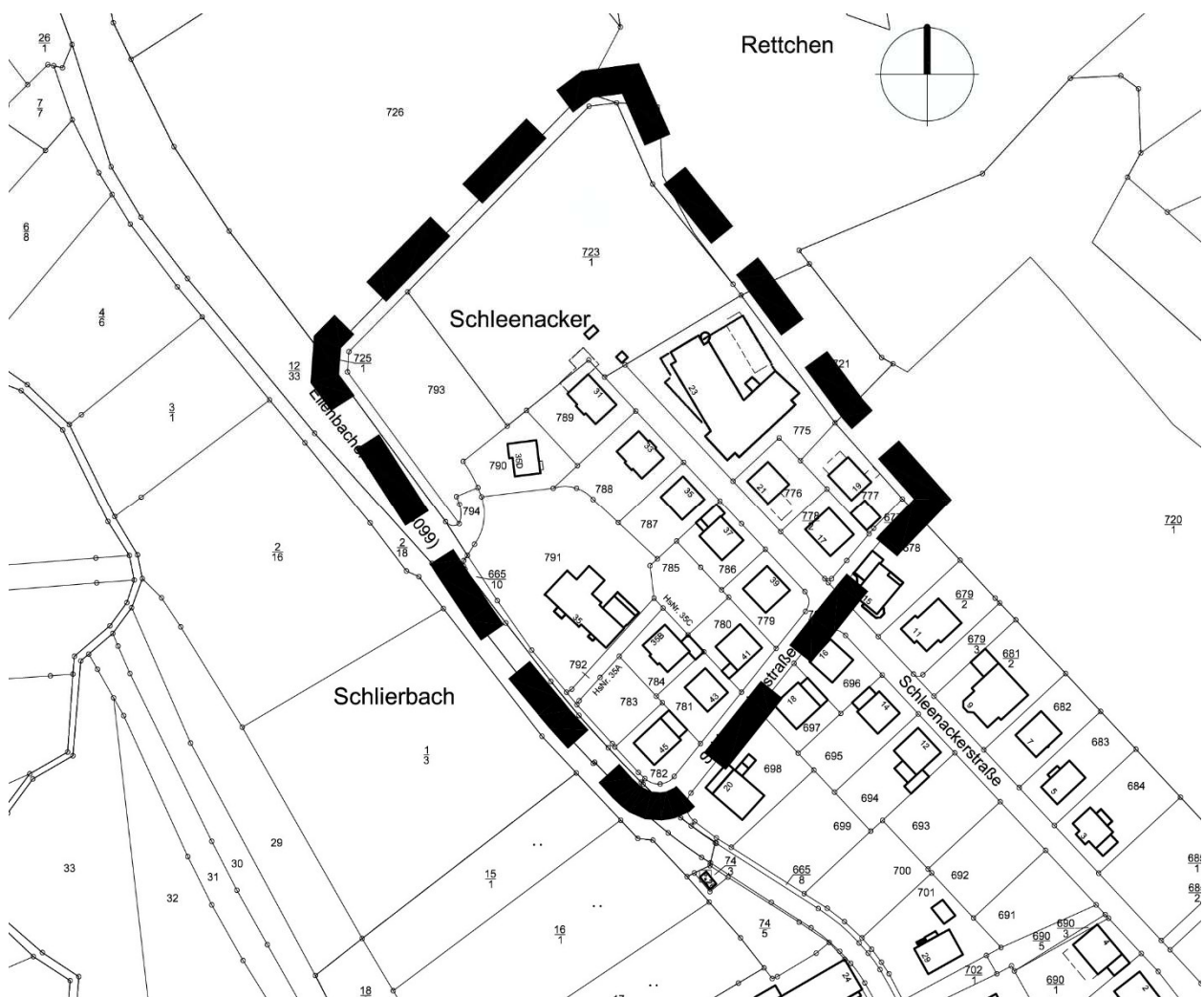


Abbildung 1: Teilbereich 1 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

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.

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.

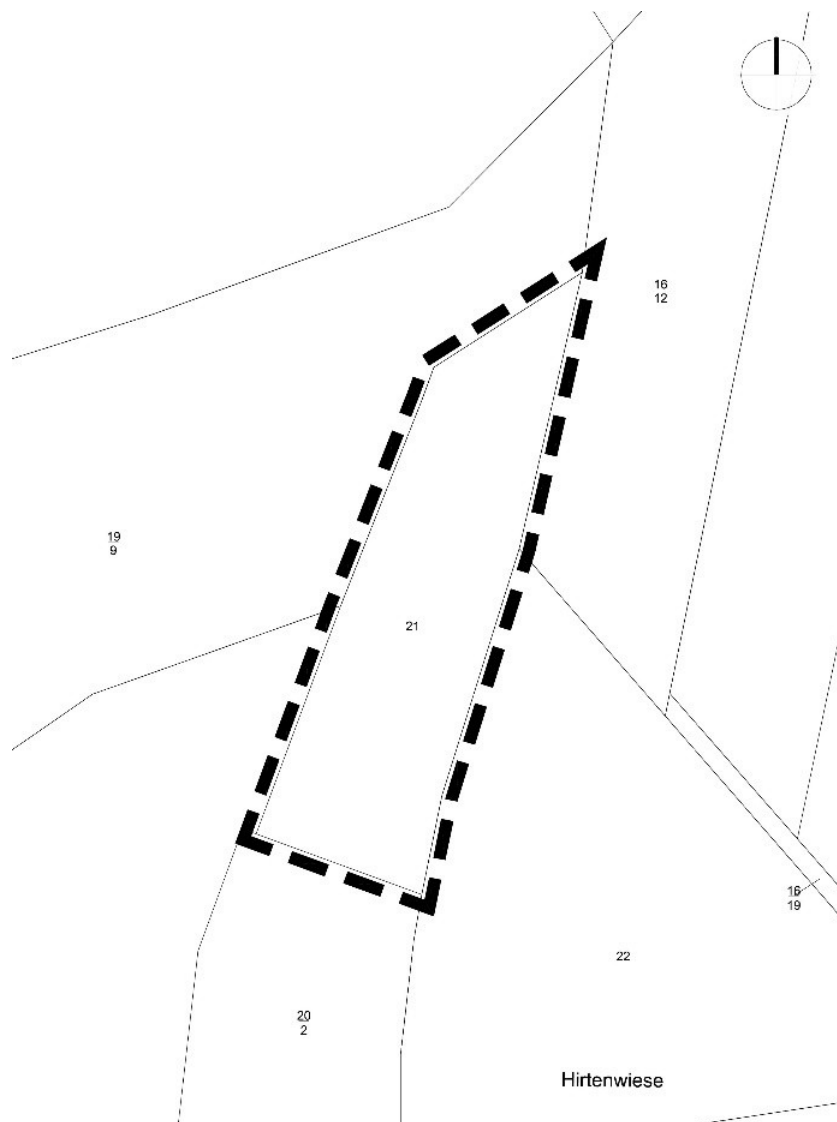


Abbildung 2: Teilbereich 2 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

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.

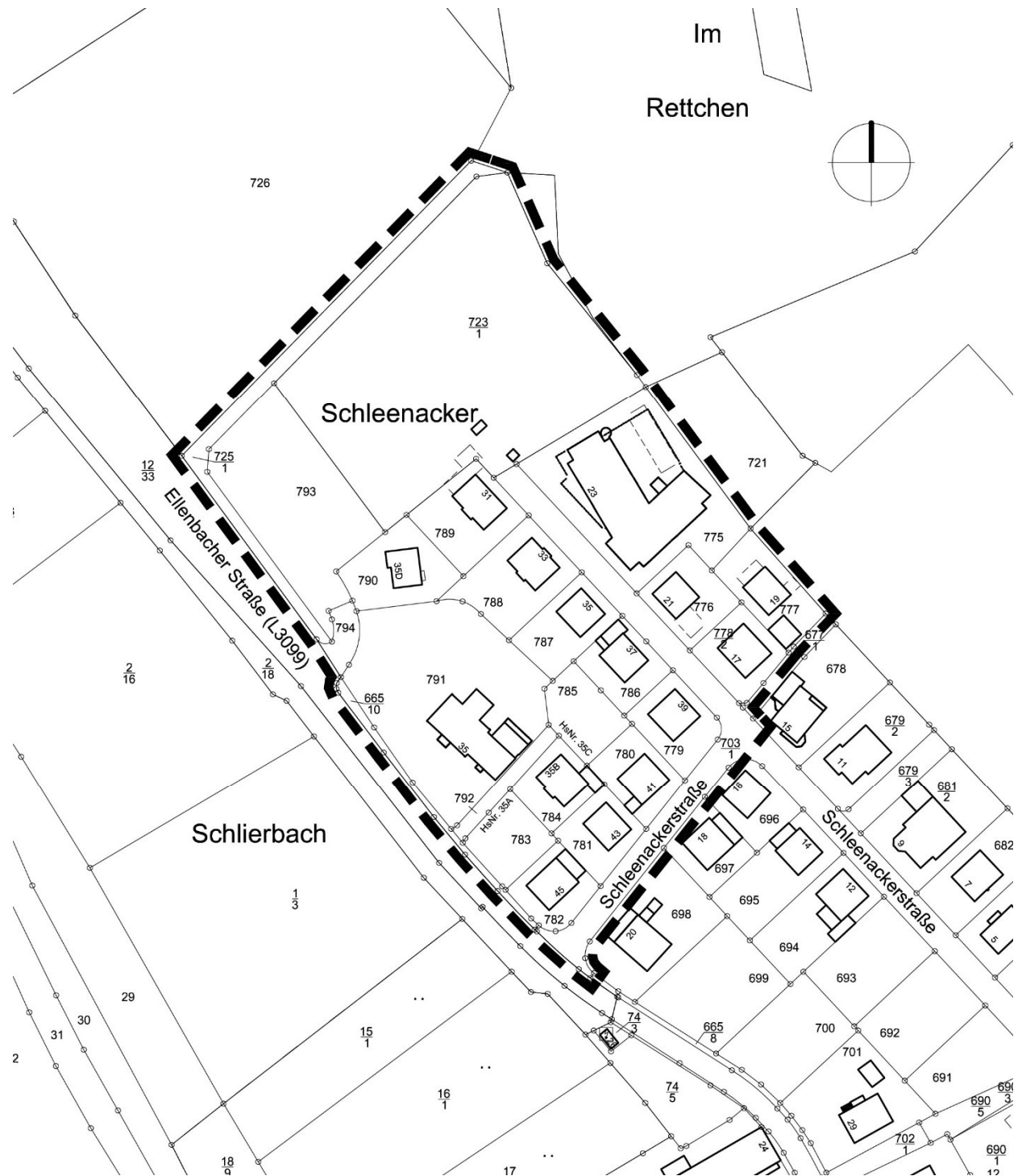


Abbildung 3: Teilungsbereich 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

Der Teilungsbereich 2 befindet sich im Gewinn Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21. Dieser Teilungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

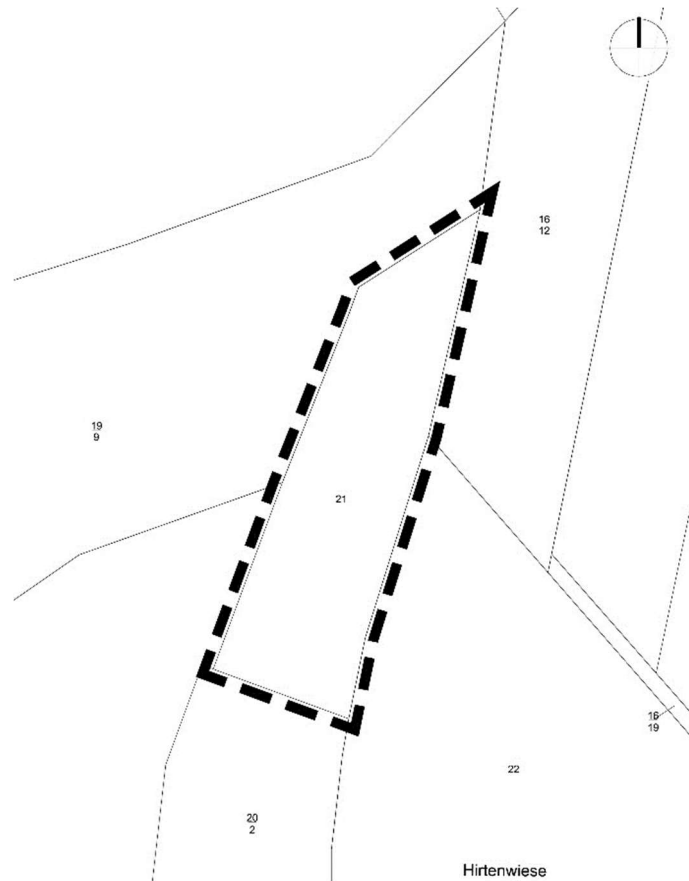


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

I.1.4 Planungsvorgaben

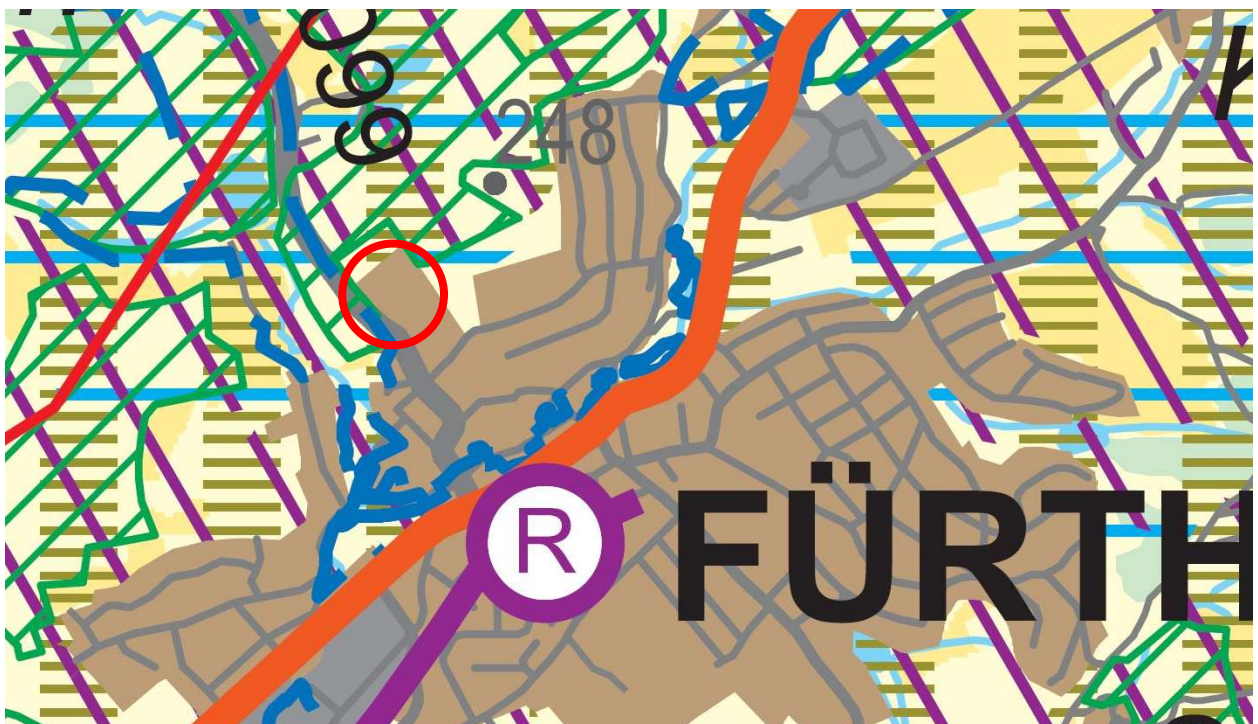


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, März 2022)

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt zu annähernd gleichen Teilen innerhalb eines im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes „Siedlung, Bestand“ und eines Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“. Der Bereich der Ausgleichsfläche und des Parkplatzes ist als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festgelegt. Da die heutige Parkplatznutzung nach der geplanten Aufgabe des Gasthauses entfallen soll, ist keine Kompensation für den Regionalen Grünzug erforderlich. Die bauleitplanerische Darstellung von kleineren gewerblichen Bauflächen ist vom „Vorranggebiet Siedlung“ mit umfasst. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

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

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der „Freihaltetrasse“ für einen Planungskorridor zur möglichen Ortsumgehung der Gemeinde Fürth im Zuge der B38/B460. Wesentliche Konflikte zwischen den überplanten Flächen und einer möglichen späteren Ortsumgehung, die das Straßenbauprojekt ggf. gefährden oder deutlich erschweren könnten, werden jedoch nicht erwartet.

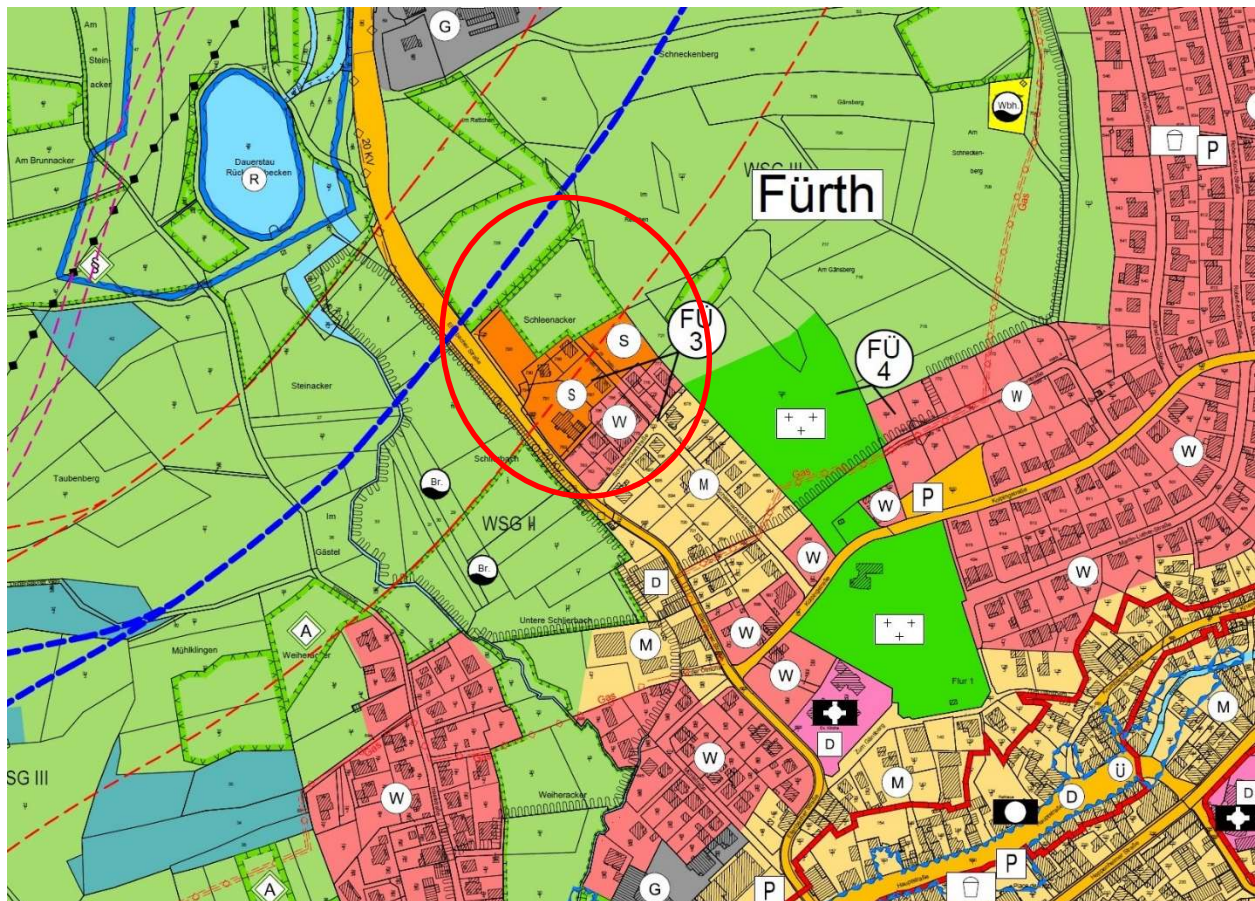


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

Die in der Bebauungsplanänderung als Teilgeltungsbereich 2 dargestellte Ausgleichsfläche liegt in einem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Flächen für Biotopwertentwicklung und -verbund“ gekennzeichneten Bereich und müsste somit in der Darstellung nicht geändert werden. Obwohl der Bebauungsplan an dieser Stelle als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, soll der Bereich ergänzend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ gliedert das Plangebiet entsprechend den damals vorgesehenen Nutzungen in ein „Allgemeines Wohngebiet“, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie und Fremdenbeherbergung“ mit angrenzender privater Parkplatzfläche, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ sowie einer Ausgleichsfläche am Nordrand im Übergang zur freien Landschaft.



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

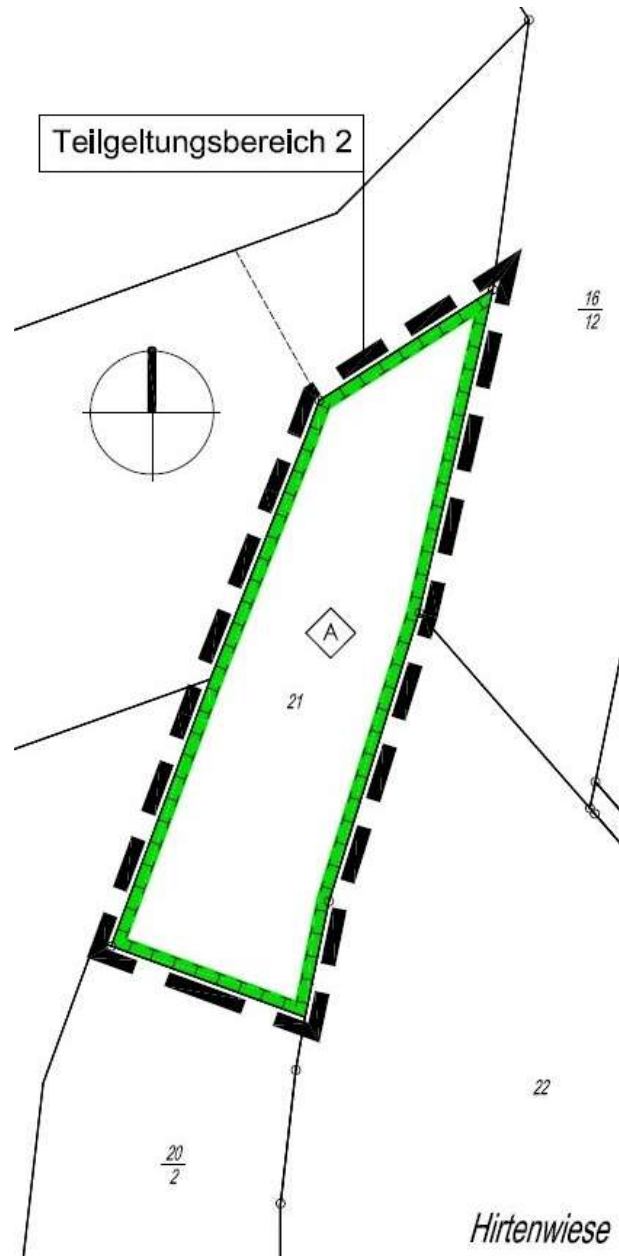


Abbildung 8: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (Teilgeltungsbereich 2; unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Kreises Bergstraße; Internetauftrag im März 2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

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.

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 aufgenommene „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 (Brunnen 7, Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Weiter befindet sich das Plangebiet in der geplanten Zone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Brunnen 8 der Gemeinde Fürth. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

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 wurde ein Neubau mit altersgerechten Wohnungen errichtet.



Abbildung 9: Luftbild des Teilgeltungsbereiches 1 und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme Mai 2023)

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.

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 wurde durch Errichtung einer Wendefläche im Bereich des Sondergebietes ergänzt. Zum einen mussten die Abfallsammelfahrzeuge die bestehende Stichstraße bis zur Errichtung der Wendefläche rückwärts befahren und zum anderen hat sich Zahl der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich durch die neu gebaute Wohnanlage erhöht, 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 mittels Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstücksbesitzer geregelt, so dass in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die entsprechend benötigte Fläche mit „Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit“ zeichnerisch festgesetzt ist und diese durchgängig und ohne Einschränkungen dem allgemeinen Verkehr als Wendemöglichkeit zur Verfügung steht.

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 Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 WHG oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (§§ 8 und 9 WHG).
- In der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann, und es ist in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Kanalbetreibers einzuholen.
- Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

I.1.7.4 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 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 Niederschlagswasserabflusses 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.1.7.5 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 m³/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar nicht unterschreiten. Die Versorgungsleitungen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung so dimensioniert und ausgebaut, dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/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.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Fürth hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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

I.1.7.6 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 (Brunnen 7, Verordnung vom 30.03.1988, StAnz. 17/88 S. 922). Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Weiter befindet sich das Plangebiet in der geplanten Zone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen 8 der Gemeinde Fürth. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von dem neu angelegten Stillgewässer im Nordwesten des Teilgeltungsbereiches 1 (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel I.3.1.2), keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft in größerer Entfernung der Schlierbach. Ufer- oder Überschwemmungsbereiche des Gewässers werden von der Planung nicht tangiert.

I.1.7.8 Starkregeneignisse

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregeneignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen ist. Bei Starkregeneignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie. Dennoch wird im Sinne einer

allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschosshöhe für geplante bauliche Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten (sofern vorgesehen) gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Fürth verlangt werden.

I.1.8 Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser

Im Hinblick auf den Baugrund und im Sinne des Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben, welche in Anbetracht des bereits in wesentlichen Teilen baulich in Anspruch genommenen Plangebietes als angemessen und ausreichend angesehen werden:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. 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.
- 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 abzuschleppen.
- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung

und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

- 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 (auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus) 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.

Der im Plangebiet vorhandene Erlenbestand entlang der Ellenbacher Straße sowie die Eichenbaumgruppe am nördlichen Gebietsrand werden wegen ihrer geringen Flächengröße von jeweils unter 1.000 m² nicht als Wald im Sinne von § 2 HWaldG eingestuft. Durch die vorliegende Planung wird in diese Bestandsgehölze nicht eingegriffen bzw. sie werden als zu erhalten festgesetzt.

Hinsichtlich der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans bestimmten Maßnahmen zur Umwandlung bestehender Fichtenwaldflächen in standortgerechte Erlen-Eschen-Waldflächen in den Gemarkungen Steinbach und Lörzenbach wird auf die Ausführungen in Kapitel II.5.4 des Umweltberichts verwiesen.

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, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. In der Artenschutzprüfung, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden seitens des Gutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen aufgeführt.

Nachfolgend werden die in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen und Empfehlungen aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Habitatschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Gehölz- und Biotopflächen ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung

auszuschließen. Daher sind in den Grenzzonen zum Gehölzzug im Westen und zur Brachfläche mit Wasserdost-Beständen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch eine dafür fachlich qualifizierte Person festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Habitatschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. In den Grenzzonen zu Gehölz- und Biotopflächen sind somit entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) während der Bauzeit vorzusehen. Hierdurch wird dem allgemeinen Schutz der Gehölz- und Biotopflächen Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Habitatschutz ist im Rahmen der Bauausführung relevant und je nach lokaler Notwendigkeit nach Maßgabe der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Die Ökologische Baubegleitung hat zudem eine Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen, aus der auch die lokale Notwendigkeit und Art der Schutzmaßnahmen hervorgeht. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen relevante und deshalb in der Festsetzung benannte DIN 18920, die damit den Inhalt dieser Festsetzung konkretisiert und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflusst, im Bauamt der Gemeinde Fürth eingesehen werden kann.

V 02 Fledermausschonende Gebäudearbeiten: *Da einige der lokal erwartbaren Fledermausarten vorhandene Quartierpotenziale potenziell als Schlafplätze nutzen können, sind diese vor dem Beginn von Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Einflug-Öffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschlussstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, dürfen entsprechende Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen – als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschlussstechnik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation – vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind – auch in Hinblick auf C 02 - zu dokumentieren. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.*

Hinweis: *Die Maßnahme V 02 bezieht sich auf Abriss, Umbau oder Sanierung der Bestandsgebäude oder Teilen davon.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum fledermausschonenden Gebäudearbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands und zukünftig zulässiger Gebäude im Plangebiet verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme ist bei eventuellen Arbeiten an bestehenden sowie zukünftigen Gebäuden im Plangebiet von Relevanz und dann unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Das seitens des Fachgutachters beschriebene, alternative vorlaufende Verschließen von Quartierpotenzialen stellt eine Art „Maßnahmenalternative“ dar, die als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und somit als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden

Genehmigung. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen kann eine Quartiernutzung damit aber ausgeschlossen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

V 03 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten 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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese bei der Stadtverwaltung der Stadt Bürstadt einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die spätere Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren kann. Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes erfolgen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wonach Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind und verspiegeltes Glas bei der Fassadengestaltung nicht zulässig ist.

V 04 Weitestgehender Gehölzerhalt: Diese Maßnahme soll primär die gut entwickelten Ufergehölzbestände im Umfeld des Stillgewässers, aber auch die neu gepflanzten Bäume entlang der nördlichen Gebietsperipherie bzw. nördlich der Blockbebauung ‚Betreutes Wohnen‘ sichern. Insgesamt soll die Gehölzanspruchnahme auf das unvermeidliche Minimum begrenzt werden. Ein Rückschnitt von Ästen ist hier immer gegenüber einer Fällung zu bevorzugen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzerhalt ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen berücksichtigt. Die bereits zwischenzeitlich angepflanzten Bäume, die im Vorentwurf noch als anzupflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzt waren, werden entsprechend des aktuellen Bestandes nun gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten zeichnerisch festgesetzt. Die Gehölze im Umfeld des Stillgewässers werden zudem bereits durch eine zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b geschützt.

- V 05** Beschränkung der Rodungszeit: *Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung für die Beseitigung und den Rückschnitt von Gehölzen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- V 06** Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: *Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch die ÖBB, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschoben werden. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können ggf. erforderlich werdende, ergänzende (Erd-)Arbeiten damit aber im Bedarfsfall auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird konkretisierend festgesetzt, dass der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Bodennestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

V 07 Regelungen für Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude verfügen über potenziell von synanthrop orientierten Vogelarten nutzbaren Bruthabitatstrukturen. Alle dort perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um dann unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält dazu einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudegebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Ergänzend wird festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

V 08 Erhalt des Stillgewässers: Das sich im Nordwesten des Plangebietes befindliche Stillgewässer ist in seiner derzeitigen Form, Größe und struktureller Ausbildung zur Förderung der lokalen Amphibien- und Wasserinsektenfauna zu erhalten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Nach Feststellung des Fachgutachters ist die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt des Stillgewässers unabdingbar, um die lokale Amphibien- und Wasserinsektenfauna zu fördern. Sie wird daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierdurch wird dem Schutz von Amphibien und Insekten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen und gleichzeitig dafür gesorgt, dass Individualverluste bei den lokal vorkommenden Amphibien möglichst verhindert und die lokalen Vorkommensvoraussetzungen erhalten werden.

I.1.11.2 CEF-Maßnahmen¹

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Fachgutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine CEF-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

¹ CEF-Maßnahmen sind aktive, vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Measures to ensure the „continued ecological functionality“)

I.1.11.3 FCS-Maßnahmen²

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Fachgutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.11.4 Kompensationsmaßnahmen

K 01 Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden durch die geplanten Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1 WI / 2 WI, Fassadenröhre 1 FR / 2 FR sowie Wandsystem 3 FE oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau in Garagenwände ist nur möglich, wenn die hierfür vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Quartiersteine hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat.

K 02 Einbau von Niststeinen: Als Strukturersatz für den Verlust von Bruthabitatstrukturen an den Bestandsgebäuden durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind geeignete Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche des jeweiligen Neubaus einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser oder sogar kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; eine Mischung der genannten Typen wird empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Ihre Umsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation werden gegenüber der UNB mit einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Niststeine hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat.

I.1.11.5 Sonstige Maßnahmen:

S 01 Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der

² FCS-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen (Measures to ensure a „favourable conservation status“)

artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Das Einsetzen einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Ökologische Baubegleitung ist daher frühzeitig über alle Maßnahmen in Kenntnis zu setzen. Die wesentlichen Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung sind die Einweisung der Bauarbeitenden vor Ort bezüglich potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte und die Umsetzung sowie die Kontrolle der Umsetzung und Funktionalität aller erforderlichen Maßnahmen.

- S 02** Verschluss von Bohrlöchern: *Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschließen von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna (Gliederfüßer wie z.B. Insekten, Tausendfüßer, Krebstiere und Spinnentiere) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- S 03** Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: *Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut muss aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind zudem unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Diese Festsetzung entspricht damit sinngemäß auch § 40 Abs. 1 BNatSchG, wonach das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, ohne eine Genehmigung der zuständigen Behörde nicht zulässig ist. Die Festsetzung gilt demnach für das gesamte Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut, welches daher aus regionaler bzw. gebietseigener Herkunft stammen müssen und somit autochthon sind. Mit dieser Festsetzung wird jedoch zunächst nur die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut geregelt. Darüber hinaus wird aber auch festgesetzt, dass bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit bestimmten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden sind, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten.

Hinsichtlich der geforderten unbehandelten Pflanzpfähle bei allen Baumgehölzpflanzungen ist festzustellen, dass die Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle bei Baumgehölzpflanzungen ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar ist, sodass hierdurch keine Beeinträchtigungen bei der Ausführung zu erwarten sind. Aufgrund der damit einhergehenden Unterstützung diverser Hautflüglerarten ist diese Maßnahme aus Sicht des Artenschutzes bzw. der Artenhilfe sinnvoll.

- S 04** Minimierung von Lockeffekten für Insekten: *Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Techno-*

logien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Minimierung von Lockeigenschaften für Insekten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, um beleuchtungsbedingte Lockeigenschaften und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aus dem Jahr 2023 berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Aus diesem Grund sind auch staubdichte Lampen zu verwenden, da ansonsten entsprechend kleine Insekten in das Lampengehäuse gelangen, aber nicht mehr herausfinden und dann verenden könnten. Die Vorgaben zur Abstrahlgeometrie erfolgen darüber hinaus zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und dienen damit dem Schutz von Lebewesen vor Beleuchtung im Sinne des § 4 HeNatG. Um die Auswirkungen auf Insekten und die freie Landschaft noch weiter zu minimieren sowie um die Lichtverschmutzung zu reduzieren, wird ergänzend zu dieser Maßnahme empfohlen, die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Diese Maßnahme entzieht sich jedoch aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und wird daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

S 05 Sicherung von Austauschfunktionen: *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von mindestens 15 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Klein- und Mittelsäufern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme ist bei einer Neuerrichtung von Zäunen ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die jeweilige Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind.

I.1.11.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Verzicht auf Trassierband: *bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde Fürth zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die Bauausführenden verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im

Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 02 *Vorhalten einer mobilen Toilette: Zur Vermeidung einer hygienischen Belastung von Habitatkomplexen (bspw. der Weschnitz), ist es notwendig für die gesamte Zeit der Bautätigkeiten eine mobile Toilette bereit zu stellen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme E 02 zum Vorhalten einer mobilen Toilette ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf Ebene der Bauleitplanung ist eine entsprechende Berücksichtigung generell nicht erforderlich, da diesbezügliche Vorgaben bereits durch die Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) auferlegt werden. Die Arbeitsstättenverordnung enthält Mindestvorschriften für die Sicherheit und den Schutz der Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten, zu denen auch Baustellen zählen. Unter anderen gibt sie auch die Erforderlichkeit von Toiletten für Betriebe aller Art vor. Hierzu werden auch Regelungen für Arbeiten im Freien und auf Baustellen getroffen. Ergänzt wird die Arbeitsstättenverordnung durch die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR), welche den erforderlichen Stand der Technik, Arbeitsmedizin und Hygiene sowie sonstige gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse für die Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten wiedergeben. Darüberhinausgehende Regelungen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

E 03 *Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte bereits an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen. oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse wurde seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen durch Gebäudearbeiten sind aufgrund der Kompensationsmaßnahme K 01 zum Einbau von Quartiersteinen bereits Ersatzquartiere für synanthrop adaptierte Fledermausarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Die Maßnahmenempfehlung geht somit über die artenschutzrechtlich erforderliche und daher verbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahme K 01 hinaus und stellt insofern eine weitergehende Artenhilfsmaßnahme dar. Dennoch ist sie für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.11.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Arten- gruppe	Maßnahme	Kür- zel	Maßnahmen- typ	Berücksichtigung
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	S 05	Sonstige	Festsetzung
Fledermäuse	Fledermausschonende Gebäude- arbeiten	V 02	Vermeidung	Festsetzung
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation	Festsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 03	Vermeidung	Festsetzung
	Weitestgehender Gehölzerhalt	V 04	Vermeidung	Festsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 05	Vermeidung	Festsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreima- chung	V 06	Vermeidung	Festsetzung
	Regelungen für Gebäudearbeiten	V 07	Vermeidung	Festsetzung
	Einbau von Niststeinen	K 02	Kompensation	Festsetzung
Allgemein	Habitatschutz	V 01	Vermeidung	Festsetzung
	Erhalt des Stillgewässers	V 08	Vermeidung	Festsetzung
	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Festsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Festsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	S 03	Sonstige	Festsetzung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	S 04	Sonstige	Festsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 02	Empfehlung	Empfehlung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
K 01	Abhängig vom Baufortschritt											
K 02	Abhängig vom Baufortschritt											
V 01												
V 02*	Ü				W	W	W	W				Ü
V 03												
V 04												
V 05												
V 06**												
V 07**												
V 08												

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

- * Maßnahmenalternative möglich
- ** Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich
- Ü wenn Überwinterung nachgewiesen
- W wenn Wochenstube nachgewiesen

Tabelle 2: Tabellarische Auflistung der Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz

Anmerkungen zu Tabelle 2: Alle Maßnahmen, deren Umsetzung ohne zwingende zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden in der Tabelle keine Berücksichtigung.

I.1.11.8 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Maßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung er-gab sich das Erfordernis für die Haselmaus und für die Teilgruppe der Gebäudequartiere bevorzugenden Fleder-mausarten sowie für 25 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Teilgruppe der Fledermäuse sowie für sieben Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und für zwei Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung im begutachteten Bereich „An der

Ellenbacher Straße (2. Änderung)‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

I.1.11.9 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.

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden.

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. 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 (auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus) 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. 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 zu nutzen.

Darüber hinaus werden in Ergänzung zu den bisher im Plangebiet zulässigen Dachformen auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zugelassen. Diese sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Auch wenn das Baugebiet mittlerweile fast vollständig bebaut ist, kann diese Festsetzung bei Neubauten, aber auch bei Umbauten oder Aufstockungen bestehender Gebäude, für Bauherrschaften zum Tragen kommen. Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So sorgen sie u.a. für eine Begrünung der Baugrundstücke, bieten Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen. Auf eine zwingende Begrünung von Dächern mit einer Neigung über 15° wird wegen der dabei höheren technischen Anforderungen und den damit verbundenen Herstellungskosten verzichtet. Eine Begrünung stärker geneigter Dächer ist aber natürlich zulässig und kann im Ermessen der Bauherrschaften dennoch errichtet werden.

Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. 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 Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht.

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 der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Fürth keine geschützten Kulturgüter nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

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

Um kampfmittelbedingte Risiken für das Plangebiet auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 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 Bereichen, 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. Hier ist 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, entstanden.

I.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhen bzw. die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, 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 Geschößflächenzahl 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, Zuwegen, 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 und den bestehenden Kanaldeckelhöhen in der Schleenerstraße. 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, ebene Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit der Höhe von 207,0 müNN bestimmt.
- 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 (Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte) 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 ist im Bereich des Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ das Baufenster zugunsten des Wendehammers zurückgenommen worden.

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. Außerdem sind folgende bauliche Anlagen auch außerhalb der durch Planeintrag festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sofern die erforderlichen Grenzabstände nach Hessischer Bauordnung eingehalten werden: Wärmepumpen/Klimageräte; Freitreppen und Podeste einschließlich der erforderlichen Stützmauern, jedoch nur bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens; Terrassen und Balkone; Oberflächenbefestigungen. Zudem sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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 im allgemeinen Wohngebiet wird unverändert übernommen. Ergänzend wird hier aber die Begrenzung der maximalen Baukörperlänge bei Doppelhäusern auf 12 m begrenzt, um die kleinteilige Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Die Baukörperlänge für den Bereich des Sondergebietes wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen.

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 m² je Grundstück, einschließlich überdachter Freisitze, ausgenommen. Darüber hinaus werden Schwimmbecken oder Schwimmteiche mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² 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 zurückgeplant. Die Parkplatzfläche soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entwickelt 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 zu den angrenzenden straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig sind. Durch die Möglichkeit, geschlossene Garagen entlang beider angrenzender Straßenverkehrsflächen zuzulassen, wird eine flexible und funktionale Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Gleichzeitig stellt die Einhaltung eines Mindestabstandes zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sicher, dass die erforderlichen Sichtfelder an Kreuzungsbereichen gewahrt bleiben.

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. Bei Grenzgaragen wird auf die Beachtung der jeweils gültigen Vorschriften der HBO hingewiesen.

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 Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer festgesetzt. Die bisherige Empfehlung für eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern (und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 15°) 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. 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 (siehe in diesem Zusammenhang auch die Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten in Kapitel I.1.11).

Um mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, werden im Plangebiet Werbeanlagen nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) zugelassen. Zudem sind beleuchtete Werbeanlagen nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Diese Einschränkung der Zulässigkeit dient insbesondere der Minimierung der nächtlichen visuellen Beeinträchtigungen der freien Landschaft durch „Lichtverschmutzung“.

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 empfohlener Gehölzarten zulässig. Diese Vorgaben zu den Zäunen erfolgen, um einen offenen Gebietscharakter zu gewährleisten. Dabei ist im Übrigen auch die aus Gründen des Artenschutzes getroffene Festsetzung zur Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger zu beachten (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11). 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. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Kunststoff in Einfriedungen ist die Gefahr der Gewässerunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die Kunststoffzäune bzw. die „Einwebungen“ und fangen an zu splintern. Um den damit einhergehenden Eintrag von Plastikmüll in die umgebende Landschaft zu vermeiden, aber auch zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und aus gestalterischen Gründen, werden diese nicht zugelassen.

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 wurden Bestandspläne (real und fiktiv, siehe Anlagen 3 und 4) erstellt und ergänzend im Umweltbericht erläutert. Die im Umweltbericht ermittelten und im Entwicklungsplan (siehe Anlage 5, Teilgeltungsbereich 1) sowie im Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 (siehe Anlage 1, Teilgeltungsbereich 2) dargestellten Maßnahmen zur Minimierung und naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe 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 m² ein Stillgewässer anzulegen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Neuanlage eines naturnahen Stillgewässers im Bereich des Parkplatzes als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Diese Maßnahme war damals bereits umgesetzt worden und sollte aus artenschutzrechtlicher Sicht langfristig gesichert werden. Bei der Begehung des Maßnahmenbereiches im Jahr 2022 konnte jedoch an keiner Stelle des Flurstücks ein Stillgewässer festgestellt werden. Das ursprünglich vorhandene Stillgewässer im Bereich der Parkplatzfläche war nicht mehr auffindbar. Im Nordwesten der damals planerisch festgesetzten Parkplatzfläche befand sich allerdings ein Schilfröhricht-Bestand, der sich nach Aussage des Fachgutachters aus der ursprünglichen Gewässersituation entwickelt haben könnte. Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer der Fläche Nr. 793 das anzulegende naturnahe Stillgewässers erneut im nordwestlichen Bereich des Grundstückes umgesetzt. In der gegenwärtigen Form wird das entstandene Stillgewässer u.a. als Reproduktionshabitat für die lokale Amphibien- und Insektenfauna vom Fachgutachter bewertet und ist entsprechend zu erhalten (siehe auch Vermeidungsmaßnahme V 08 der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Kapitel I.1.11.1).

- 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 m² Niederstrauchhecken in sechs Gruppen vorzusehen; die Pflanzdichte ist mit einem Exemplar/m² vorzusehen.*
- *Der Gehölzflächenanteil auf der Kompensationsfläche soll insgesamt einen Wert von 10% (etwa 350 m² - 294 m² Bestand, 50 m² 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 hatte bis dahin nicht stattgefunden. Weiterhin war damals auch die vorgesehene Anpflanzung von Gebüschgruppen als wesentliche Strukturelemente für eine Ansiedlung des Neuntöters noch nicht vorgenommen worden.

Die Flächenentwicklung erfolgte im Frühjahr 2022 entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ebenso wurde die Bewirtschaftung als Mähwiese aufgegeben. Bei einer Begehung im Frühjahr 2026 konnte festgestellt werden, dass die Ziele zur Entwicklung der Biotopflächen für die Förderung der Neuntöter-Population erreicht wurden.

• 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 m² 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 zudem auch kein natürlicher Zulauf oder eine Wasserleitung zum Befüllen liegt, würde hier allenfalls ein temporäres Gewässer entstehen, das im Sommer trockenfällt.

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.1.7.4) 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 m² 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 wurden in der Zeit vom 22.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen wurden hierzu öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in den ortsüblichen Bekanntmachungen am 11.08.2022 bzw. 13.08.2022 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten 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 am 17.08.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde bis zum 23.09.2022 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 wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Planverfahren einfließen konnten.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Verfahrensunterlagen. Zudem wurden die Verfahrensunterlagen durch eine Artenschutzprüfung ergänzt und die rechtlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich festgesetzt.

Die Verfahrensunterlagen wurden u.a. in folgenden Punkten überarbeitet:

- Redaktionelle Anpassung der Nutzungsschablone im Planteil des Bebauungsplanes
- Änderungen hinsichtlich der Begrenzung der maximalen Baukörperlängen
- Ergänzende Festsetzung zur Kompensationsmaßnahme 2 hinsichtlich der durchzuführenden Mahd
- Festsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen; Überarbeitung bereits festgesetzter Artenschutzmaßnahmen entsprechend der Vorgaben aus der Artenschutzprüfung
- Ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Dach- und Fassadenmaterialien
- Ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen
- Ergänzende Aussagen, um die Lage des Plangebietes innerhalb des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlage Brunnen 8
- Aktualisierung von Texthinweisen
- Redaktionelle Überarbeitungen der Textfestsetzungen, -hinweise und der Begründung
- Überarbeitung der Ausführungen zur Darstellung des Plangebietes im Regionalplanes
- Aktualisierungen und weitere Ausarbeitung des Umweltberichtes mit seinen Anlagen
- Ergänzende Hinweise auf die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und deren rechtliche Sicherung durch städtebaulichen Vertrag mit zusätzlicher dinglicher Sicherung im Grundbuch

Die Planungen konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.05.2026 gegenüber den jeweiligen Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wird die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 15.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger haben während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der beiden Planungen informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 17.07.2026 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen. Hiernach wird ein Beschluss über den Verfahrenfortgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan im Parallelverfahren gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird im Übrigen zum Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes getrennt, so dass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.