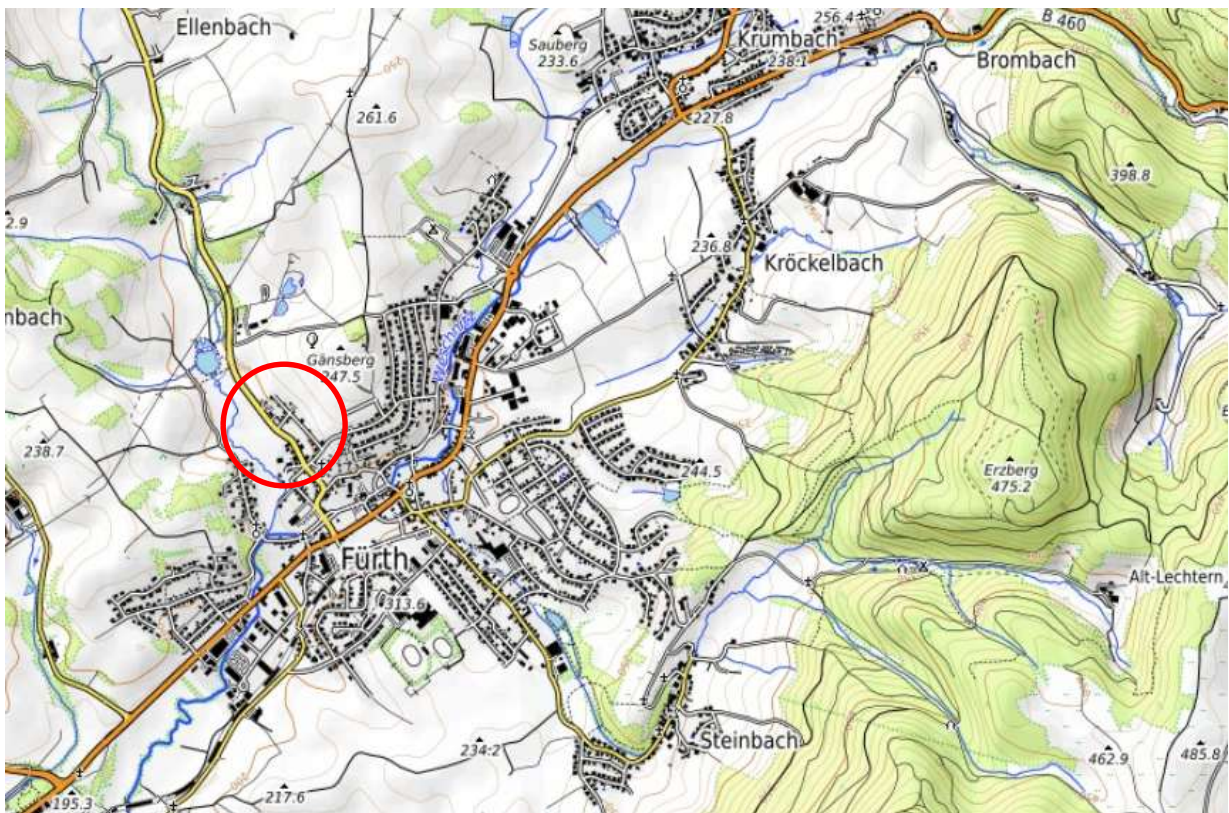




Gemeinde Fürth

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 II: Umweltbericht

April 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Anette LudwigDipl.-Biologe
Henry RiechmannBirkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

II.	Umweltbericht	4
II.1	Allgemeines	4
II.1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
II.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	5
II.1.3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	7
II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	9
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden	13
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	13
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	14
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	14
II.2.2	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	14
II.2.3	Boden und Altlasten	14
II.2.4	Schutzgut Klima	15
II.2.5	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	15
II.2.6	Schutzgut Flora und Fauna	16
II.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23
II.2.8	Schutzgut Mensch	23
II.2.9	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	23
II.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
II.3.1	Schutzgut Landschaft / Erholung	24
II.3.2	Schutzgut Boden	24
II.3.3	Schutzgut Klima	25
II.3.4	Schutzgut Grundwasser	26
II.3.5	Schutzgut Flora und Fauna	27
II.3.6	Schutzgut Mensch	31
II.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	32
II.5.1	Biotopwertbilanz im Geltungsbereich	32
II.5.2	Hinweise zur Bilanzierung	34

II.5.3 Bilanzierungsergebnis	34
II.5.4 Ausgleichsmaßnahmen	35
II.6 Zusammenfassung	38

Inhaltsverzeichnis Teil I (städtebaulicher Teil)

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Städtebaulichen Teil

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

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

Der Begründung ist nach § 2 a 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.

II.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigte, mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ‚An der Ellenbacher Straße‘ eine Neugestaltung im südöstlichen Siedlungsbereich der Kerngemeinde zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen.

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 rechtskräftigem Bebauungsplan im Bereich einer Ausgleichsfläche lagen.

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

Die Flächen, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als private Parkplatzfläche für den Gastronomiebetrieb festgesetzt worden sind, werden reduziert und 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 nun 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 Einrichtung eines Wendehammers 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. Ergänzend erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung, um die verkehrliche Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer dauerhaft zu sichern.

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 waren (Büro für Umweltplanung, Rimbach Oktober 2020).

Alle im Gutachten genannten Maßnahmen sind mittlerweile (Stand April 2026) umgesetzt, es besteht diesbezüglich kein Kompensationsdefizit mehr.

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 an Bächen) in den Gemarkungen Steinbach und Lörzenbach.

Für das Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ sind **keine externen Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen (s. Kap. II.5.3).

Siehe ausführliche Darstellung in Teil I Kapitel I.1.1 Anlass der Planung sowie die Kapitel I.2 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und I.3 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

II.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

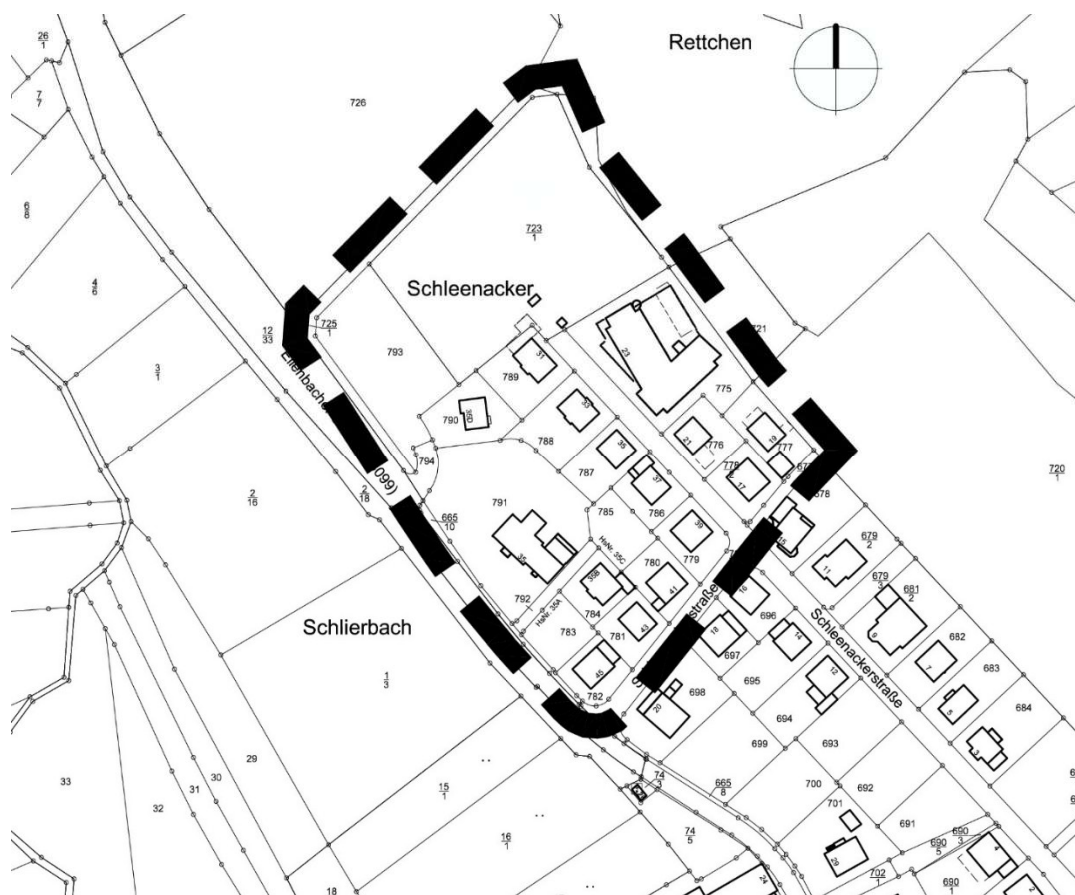


Abbildung 1: Teilbereich 1 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

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.

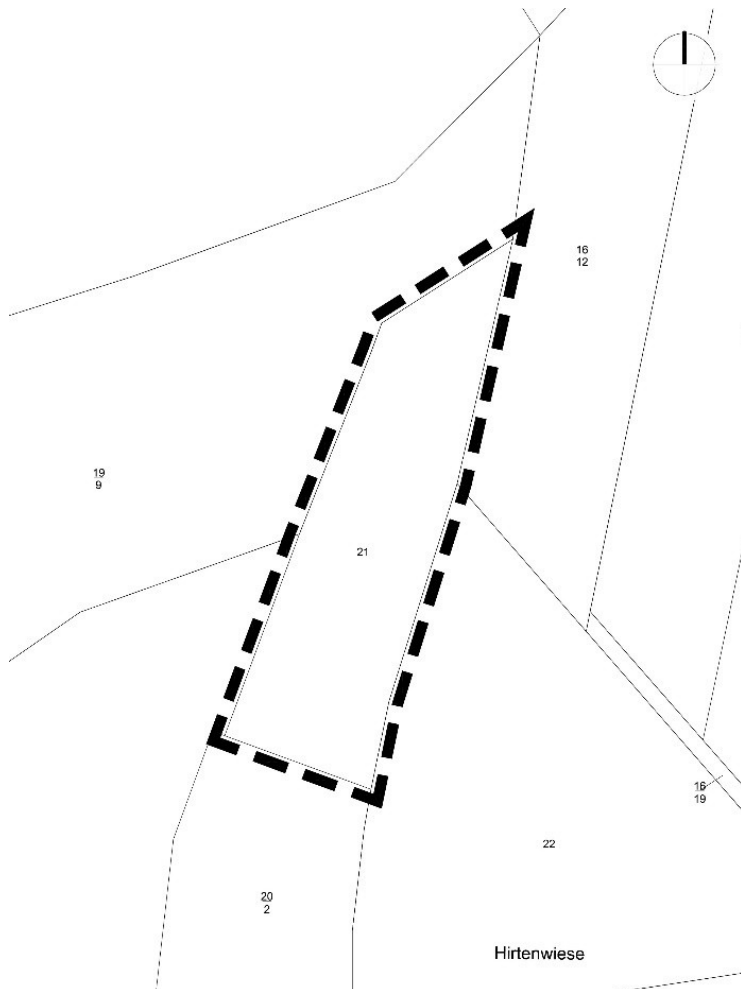


Abbildung 2: Teilbereich 2 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst im Teilbereich 2 folgende Grundstücke: Gewinn Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21. Der Teilbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,33 ha.

Siehe ausführliche Darstellung in Teil I Kapitel I.1.2

II.1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

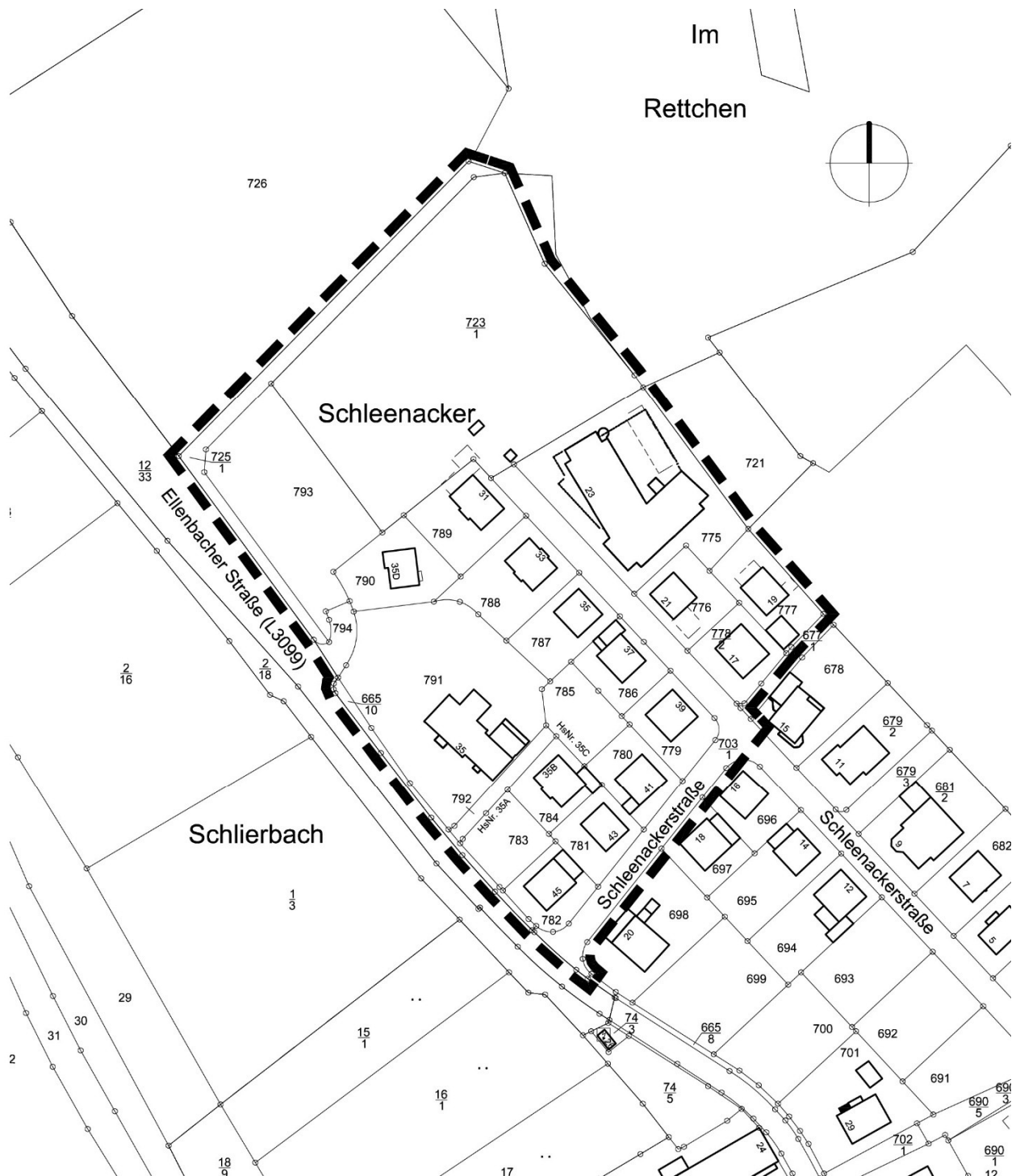


Abbildung 3: Teilgeltungsbereich 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026)

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

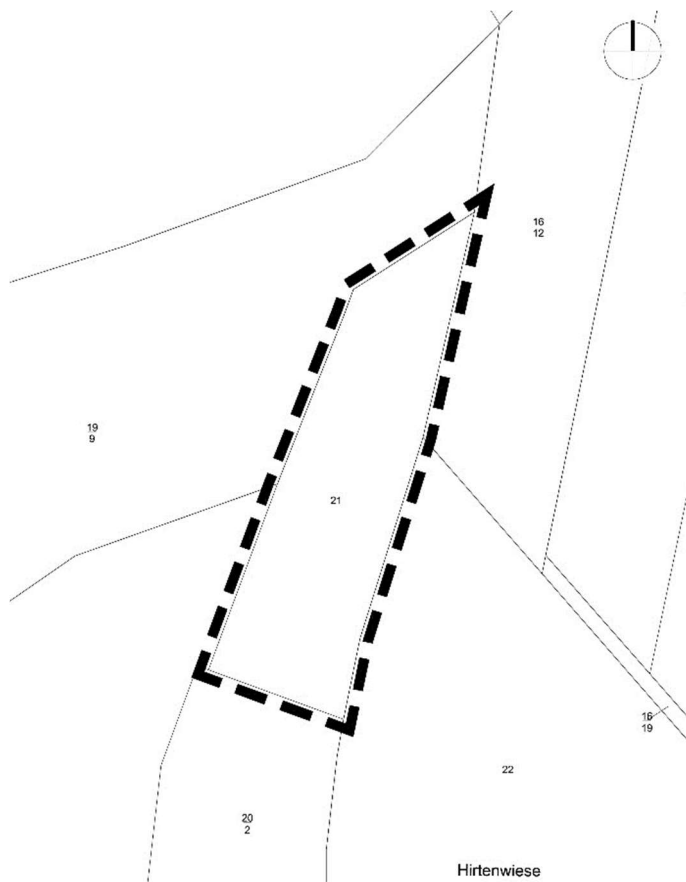


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, März 2022)

Siehe ausführliche Darstellung in Teil I Kapitel I.1.3

II.3.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

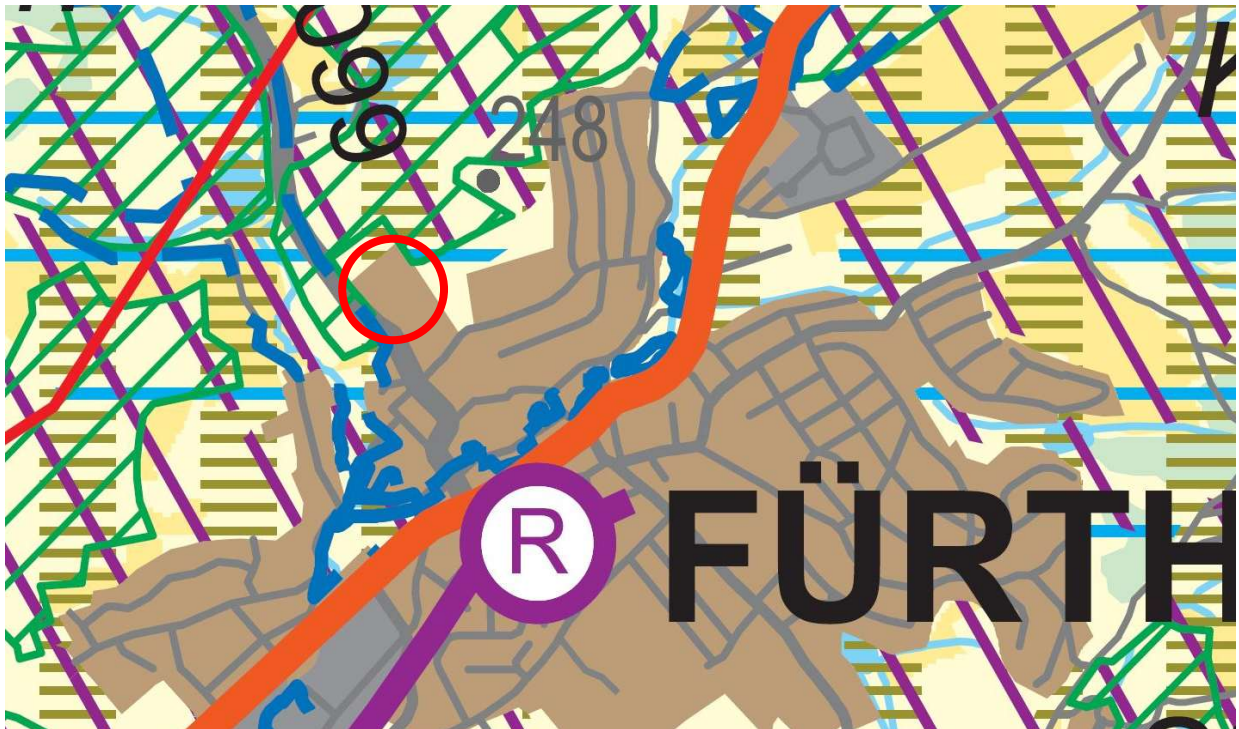


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, März 2022)

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 in diesem Fall 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.

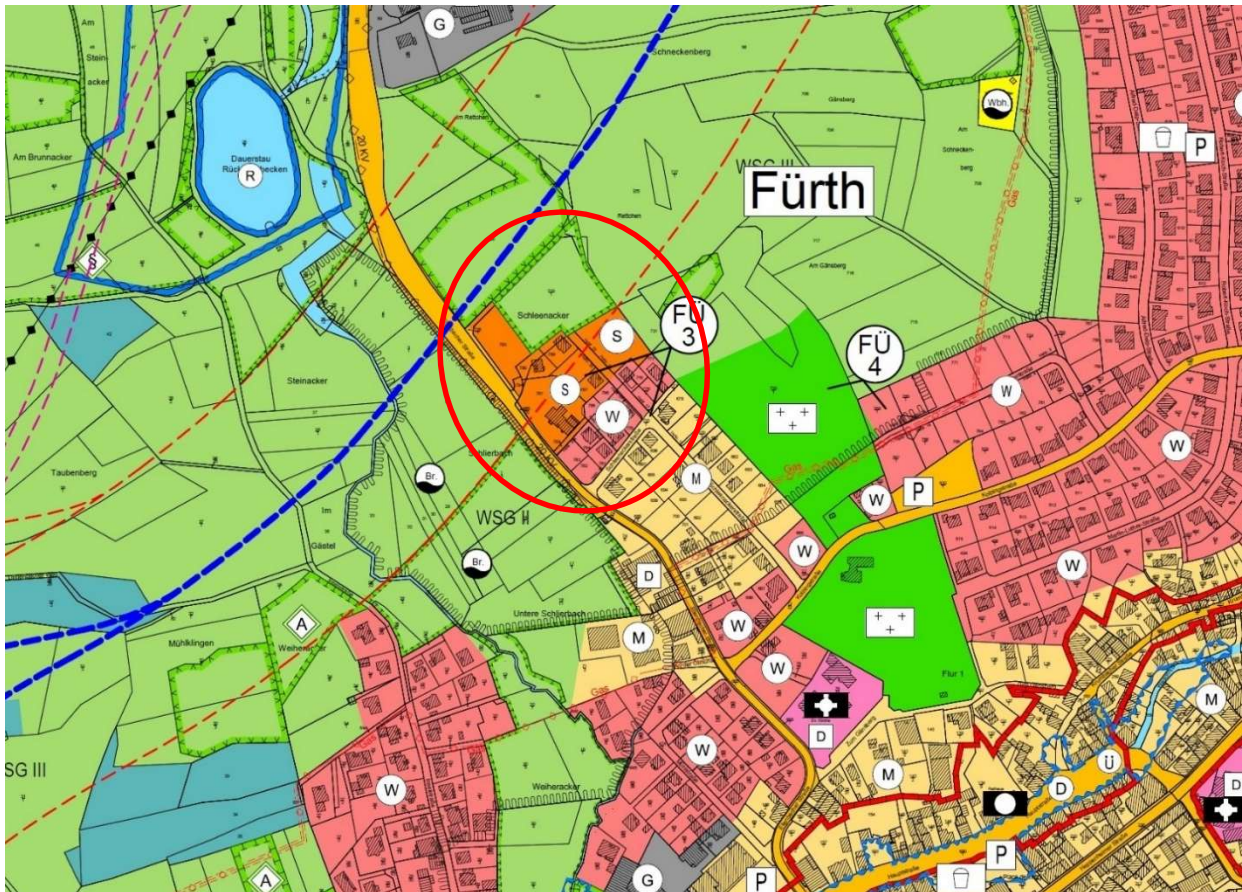


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

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.

Ursprungsplan ist der Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“, der am 21. Oktober 2005 zur Rechtskraft kam. Die **1. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“**, der am 23. Dezember 2010 zur Rechtskraft kam, überplant und ersetzt den nördlichen Teilbereich des Ursprungsplans und beinhaltet neu einen 2. Teilbereich mit einer Ausgleichsfläche.



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

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.

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

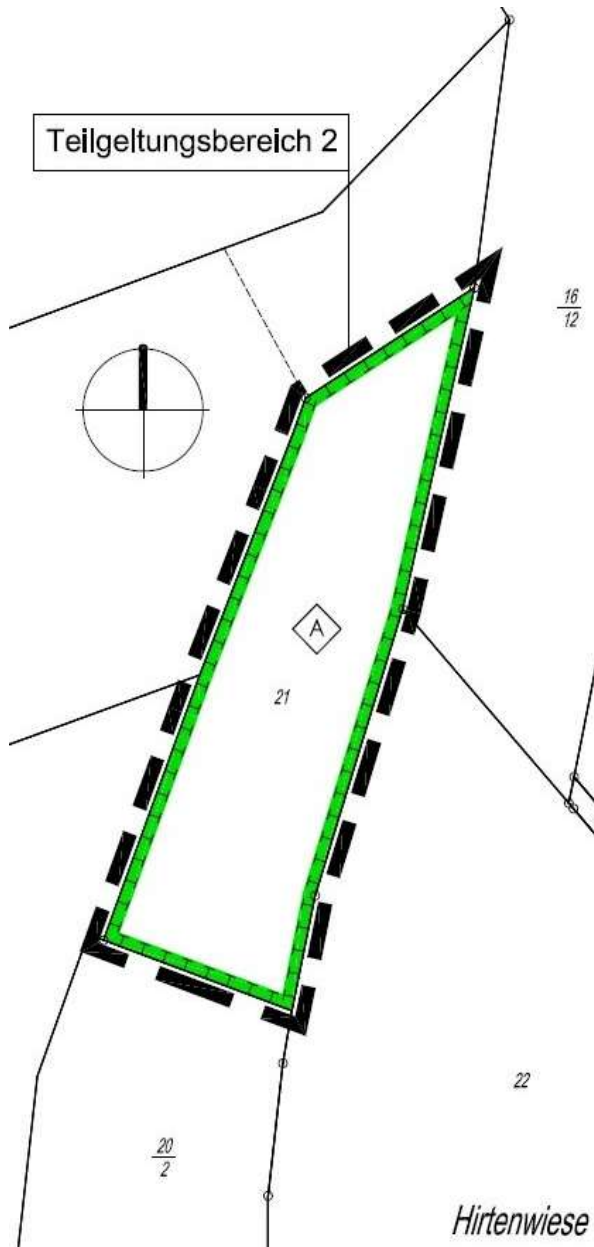


Abbildung 8: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (Teilgeltungsbereich 2; unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Kreises Bergstraße; Internetabruf im März 2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ ist in den Grenzen des Geltungsbereichs deckungsgleich mit der 1. Änderung des Bebauungsplan FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ (in Kraft getreten am 23.12.2010) und überplant und ersetzt die entsprechenden Teilbereiche.

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 und wird nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des **Teilgeltungsbereiches 1** befindet sich im Bereich des ehemals geplanten privaten Parkplatzes (F1) ein Teil der dokumentierten Fläche des Hessischen Biotops Nr. 6318-B0979 „Streuobstbestand nordwestlich von Fürth“. Der im Jahr 1994 erhobene Bestand ist aufgrund von Überalterung und Zusammenbruch der Altbäume bis auf sehr wenige Einzelexemplare nicht mehr existent. Obstbaum-Nachpflanzungen hat es hier in den letzten 40 Jahren nicht gegeben.

Insbesondere der Teil der Fläche, die im Geltungsbereich liegt, ist schon seit über 25 Jahren ohne Obstbäume. Des Weiteren liegt nördlich des Plangebietes das gesetzlich geschützte Hessische Biotop Nr. 6318-B0980 „Streuobstbestand nordwestlich von Fürth“. Eine Beeinträchtigung dieses Biotopes sowie des im Rahmen der Biotopkartierung 1992-2006 aufgenommenen Biotops „Feldgehölz nordwestlich von Fürth“ (Biotop Nr. 6318-B0981) durch das Planvorhaben ist 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).

Siehe ausführliche Darstellung in Teil I Kapitel I.1.4

II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale; rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018)

II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde bzw. wird noch auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde
- Hessische Biotopkartierung (HB) 1992 bis 2006:
- Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hydrogeologische Karte u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, <http://www.natureg.hessen.de> und <http://wrrl.hessen.de>, Abruf im Juli 2022 und April 2026.

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

In Kapitel II.2 wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (**Basisszenario**), einschließlich der Umweltmerkmale der Schutzgüter und Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird für relevante Aspekte beschrieben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Naturräumlich ist der Planungsbereich dem Vorderen Odenwald und der Untereinheit ‚Weschnitztal‘ (145.3 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988) zuzuordnen. Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes und befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 m. ü. NN. Er ist im Ursprung ein charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder und deren Ersatzformen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftigen und nährstoffreichen Böden sind entweder aus den kristallinen Gesteinen des Gebirges oder (besonders am Westrand) aus aufgewehtem Löss entstanden. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft.

II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung/Bewertung Schutzgut Landschaft

Der Teilgeltungsbereich (TG) 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.

Der Übergang in die offene Landschaft ist geprägt durch ein sanftes Relief und die den Schlierbach begleitende Bachaue 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.

II.2.3 Boden und Altlasten

Fürth liegt überwiegend im Bereich des sogenannten Kristallinen Odenwaldes. Die Böden im Planungsraum bestehen aus mächtigem Löss (Nr. 140: Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden aus Löss) und Böden aus Abschwemmassen lössbürtiger Substrate (Nr. 147: Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen aus Kolluvialschluff).

Da das Gebiet -bis auf die nordwestliche Ausgleichsfläche –verkehrlich erschlossen und bereits größtenteils bebaut ist, sind die Böden im Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 anthropogen sehr stark überformt.

Altlasten

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.

Bewertung für das Schutzgut Boden

Durch die anthropogene Nutzung sind die ursprünglichen Böden sehr stark verändert. Die Böden des nordwestlichen unbebauten Teilbereichs TG1 wird als Ausgleichsfläche im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt und bleiben erhalten.

II.2.4 Schutzgut Klima

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

Bewertung für das Schutzgut Klima

Da das Gebiet - bis auf die nordwestliche Ausgleichsfläche – bereits größtenteils bebaut ist, wirken die Flächen des Gebiets nicht ausgleichend auf die Umgebung. Umgekehrt wirkt die umgebende freie Landschaft mit den hohen Grünland- und Gehölzanteilen ausgleichend auf die vorhandene Siedlungsstruktur. Von einer maßgeblichen Barrierewirkung der Bebauung für Kalt- und Frischluftströme von Flächen oberhalb des Plangebiets in den Talraum des unterhalb verlaufenden Schlierbachs ist nicht auszugehen.

Der Planbereich ist in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen.

II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung/Bewertung Grundwasser

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb generell empfindlich.

Laut Hydrogeologischer Karte ist die Grundwasserergiebigkeit des Planungsraumes gering.

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 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.

Beschreibung/Bewertung Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von dem neu angelegten Stillgewässer (siehe Kapitel II.2.6) im Nordwesten des TG 1, keine Oberflächengewässer. Westlich des Plangebietes verläuft in größerer Entfernung der Schlierbach. Ufer- oder Überschwemmungsbereiche des Gewässers werden von der Planung nicht tangiert.

II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

II.2.6.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Der hier beschriebene Biotopbestand wurde am 13. März und am 16. Mai 2022 erhoben. Die Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung erfolgt auf Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung (novellierte Fassung vom 10. November 2018) anhand des angetroffenen Zustandes. Zum jetzt vorliegenden Entwurf erfolgte eine weitere Begehung am 07.04.2026, insbesondere zur Überprüfung der Umsetzungsmaßnahmen für die Kompensation und den Ausgleich.

Die Maße der Gehölze sind geschätzt. Abkürzungen: Dm = Stammdurchmesser in 1,0 m Höhe, H = Baumhöhe, KD = Kronendurchmesser.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ überplant und ersetzt die 1. Änderung des gleichnamigen Planes, rechtskräftig seit 23.12.2010, vollständig.

Aktuell rechtsgültiger Zustand ist im überplanten Bereich der Planungszustand des überplanten Bebauungsplanes als „Fiktiver Bestand“. Dieser „Fiktive Bestand“ ist der maßgebliche Ausgangszustand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (vgl. Kapitel II.5). Der faktisch vorhandene „Reale Bestand“ des überplanten Bereichs ist in der Beschreibung zur Orientierung trotzdem nach KV bewertet.

In der untenstehenden Beschreibung bezeichnen die Flächennummern 1 bis 9 im Plan „Realer Bestand“ den angetroffenen Zustand. Die Flächennummern F1 bis F8 kennzeichnen den aus dem rechtsgültigen B-Plan übernommenen Planungszustand im Plan „Fiktiver Bestand“. Die Einstufung und Bewertung dieser Flächen nach KV orientiert sich an der EA-Bilanz im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans. Hierbei war die zwischenzeitliche Aktualisierung der KV durch eine sinngemäße Anpassung der dargestellten Biotoptypen zu berücksichtigen.

Die Flächen im Einzelnen:

Realer Bestand:

Fläche 1: Extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese

Beschreibung aus 2022: Etwas hangige Extensivwiese, vergangenes Jahr ohne Herbstschnitt, mit Tendenz zur Verbrachung. Dominant sind Arten extensiv genutzter Glatthaferwiesen wie *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Trisetum flavescens* (Goldhafer), *Festuca rubra* (Rotschwengel), *Veronica chamaedrys* (Gamander-Ehrenpreis), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), und Arten, die Brachetendenzen anzeigen, wie *Agrimonia eupatoria* (Kleiner Odermennig), *Centaurea nigrescens*, (Schwärzliche Flockenblume), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut), u.a. insgesamt ist aber ein eher reduziertes Artenspektrum vorhanden.

Begehung April 2026: die Frischwiese entwickelt sich in Richtung auf eine magere Ausprägung (Kartierung im April 2026: bereits über 25 Arten erkennbar). Verbrachungstendenzen waren zu diesem Zeitpunkt nicht mehr feststellbar. Zu erkennen waren aus dem mageren Spektrum: *Luzula campestris* (Gewöhnliche Hainsimse), *Festuca rubra* (agg) (Rotschwengel), *Galium album* (Weißes Labkraut), *Lotus corniculatus* (Gewöhnlicher Hornklee), *Rumex acetosella* (Kleiner Sauerampfer), *Vicia angustifolia* (Schmalblättrige Wicke), *Anthoxanthum odoratum* (Ruchgras), *Achillea millefolium* (Wiesenschafgarbe). Darüber hinaus weitere Arten extensiv genutzter Wiesen wie *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Lathyrus pratensis* (Wiesen-Platterbse), *Rumex acetosa* (Wiesen-Sauerampfer), *Festuca pratensis* (Wiesen-Schwengel), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß). Auf gelegentliche Beweidung lassen Vorkommen von *Bellis perennis* (Gänseblümchen) und vereinzelt auch *Rumex obtusifolius* (Stumpfblättriger Ampfer) schließen.

Auf der Fläche steht eine mehrstämmige Schwarzerle, Stämmlinge 10 – 15 cm Dm, Höhe 6 m, KD 6m.

Bewertung nach KV: Die Wiesenfläche ist als „Sonstige, extensiv genutzte Mähwiese“ einzustufen, allerdings mit nur mäßigem Artenreichtum. Daher ist der Biotoptyp: 06.330 (-) abgewertet um 10 WP mit $(55 - 10) = 45$ WP anzusetzen.

Die Erle ist als Typ 04.110 mit 34 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp anzusetzen.



Abbildung 9: Extensive Wiese (Fl. 1), Im Hintergrund der Erlenbestand (Fl. 3) an der Ellenbacher Straße

Stand 2025: die für diese Fläche im Vorentwurf dargestellten geplanten Bäume wurden zwischenzeitlich gepflanzt. Es wurden Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), STU mind. 18-20 cm gepflanzt.



Abbildung 10: Blick von Süden auf die Baumpflanzungen entlang des Nordrands des Plangebietes – im Hintergrund Fl. 2 Eichen-Baumgruppe (Quelle: Artenschutzprüfung Dr. Winkler, 2025)



Abbildung 11: Baumpflanzungen im nördlichen Anschluss an die Blockbebauung 'Betreutes Wohnen' des Plangebietes
(Quelle: Artenschutzprüfung Dr. Winkler, 2025)

Fläche 2: Eichen-Baumgruppe

Eichenbestand mit Kirsche und randlicher Sukzession. Die Eichen sind teilweise stattlich mit 20 – 50 cm Dm, H. 4 – 20 m)

Bewertung nach KV: Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.220 mit 34 WP/m².

Fläche 3: Junger Erlenbestand

Etwas feuchter Standort mit dominierendem Erlenstangenholz (Höhe bis 8 m, Dm 5 – 15 cm), im Unterwuchs und vorgelagert Brombeeren / Kratzbeeren (*Rubus caesius*) und Schilf.

Bewertung nach KV: Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.220 mit 34 WP/m².



Abbildung 12: Erlenbestand an der Ellenbacher Straße

Fläche 3a: Naturnaher Folienteich

Stand 2025: Der naturnahe Folienteich im Bereich des standortgerechtem Erlenaufwuchses im Nordwesten des Plangebietes wurde zwischenzeitlich hergestellt.



Abbildung 13: Naturnaher Folienteich mit standortgerechtem Folienteich (Quelle: Artenschutzprüfung Dr. Winkler, 2025)

Fläche 4 junge Gebüsch- / Gehölzpflanzung

Kleiner Wall, bepflanzt mit jungen Eichen und andere junge Gehölze

Bewertung nach KV: Neupflanzung von Gebüsch, einheimisch standortgerecht, Biotoptyp 02.400 mit 27 WP/m².

Fläche 5: Strukturarme Gartenflächen und Grünanlagen

Hausgärten ohne nennenswerten Gehölzanteil (oder dieser meist als lineare Heckenzüge gesondert dargestellt), i.d.R. Rasenflächen oder kleine Zier-/ Nutzgärten.

Bewertung nach KV: Die strukturarmen Gartenflächen sind als Typ 11.221 mit 14 WP/m² zu bewerten. Heckenzüge als Typ 02.400 mit 27 WP/m².

Fläche 6: Wiesenfläche im besiedelten Bereich

Die Baulücke wurde (Stand April 2026) mittlerweile bebaut und zur Gartenflächen entwickelt, die Obstbäume wurden erhalten.

Bewertung nach KV: Der verbliebene kleine Streifen der Wiesenfläche ist als Typ 11.225 mit 23 WP/m² zu bewerten, die Obstbäume sind als Typ 04.110 mit 34 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp einzuordnen.

Fläche 7: Rohboden

Im Prozess befindliche Rohboden-Flächen rings um den Rohbau im Bereich einer Baustelle.

Bewertung nach KV: Typ 10.230 mit 23 WP/m²

Stand 2025: die Nebenflächen um den Neubau des ‚Betreuten Wohnens‘ wurden in der Zwischenzeit erstellt, überwiegend versiegelte Flächen zwischen Gebäude und Anliegerstraße

(Erschließungsflächen und Stellplätze) und strukturarmer Garten im hinteren (östlichen) sowie seitlichen (südöstlichen) Teilbereich des Grundstücks.

Fläche 8: Gebäude-Neubau

Bewertung nach KV: Bewertet wie Neubau / Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m²



Abbildung 14: Blick von Westen auf die mittlerweile fertiggestellte Blockbebauung ‚Betreutes Wohnen‘ (Quelle: Artenschutzprüfung Dr. Winkler)

Fläche 9: Schotterfläche

Bewertung nach KV: geschotterter Parkplatz, Typ 10.530 mit 6 WP/m²



Abbildung 15: Geschotterter Parkplatz (Fl. 9) und Hausgärten (Fl. 5)

Sonstige Flächen ohne Nummer:

Bewachsene Wege, teilbefestigt: (entlang des Plangebiets im Norden) Typ 10.670, 17 WP /m²

Sonstige Straßen und Wege: Typ 10.520 mit 3 WP/m², Typ 10.510 mit 3 WP/m²

Fiktiver Bestand:

(= **Planungszustand des komplett überplanten Geltungsbereichs der 1. Änderung** als maßgeblicher Ausgangszustand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Die Einstufung und Bewertung dieser Flächen orientiert sich an der EA-Bilanz im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans. Hierbei war die zwischenzeitliche Aktualisierung der KV zu berücksichtigen).

Fiktive Fläche F1: Extensiv genutzte, mäßig artenreiche Wiese

(Fläche entspricht inhaltlich dem realen Bestand, Fläche 1)

Etwas hangige Extensivwiese, vergangenes Jahr ohne Herbstschnitt, mit Tendenz zur Verbrachung. Dominant sind Arten extensiv genutzter Glatthaferwiesen wie Arrhenatherum elatius (Glatthafer), Trisetum flavescens (Goldhafer), Festuca rubra (Rotschwengel), Veronica chamaedrys (Gamander-Ehrenpreis), Agrimonia eupatoria (Kleiner Odermennig), Centaurea nigrescens, (Schwäzliche Flockenblume), Daucus carota (Wilde Möhre), Hypericum perforatum (Echtes Johanniskraut), Plantago lanceolata (Spitzwegerich) u.a.

Auf der Fläche steht eine mehrstämmige Schwarzerle, Stämmlinge 10 – 15 cm Dm, Höhe 6 m, KD 6m.

Bewertung nach KV: Die Wiesenfläche ist als „Sonstige, extensiv genutzte Mähwiese“ einzustufen, allerdings mit nur mäßigem Artenreichtum. Daher ist der Biotoptyp: 06.330 (-) abgewertet um 10 WP mit $(55 - 10) = 45$ WP anzusetzen.

Die Erle ist als Typ 04.110 mit 34 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp anzusetzen.

Fiktive Fläche F2: Eichen-Baumgruppe

(Fläche entspricht inhaltlich dem realen Bestand, Fläche 2)

Eichenbestand mit Kirsche und randlicher Sukzession. Die Eichen sind teilweise stattlich mit 20 – 50 cm Dm, H. 4 – 20 m)

Bewertung nach KV: Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Biotoptyp 04.220 mit 34 WP/m².

Fiktive Fläche F3:

Im überplanten B-Plan ausgewiesen als private Grünfläche

Bewertung nach KV: Die private Grünfläche ist als Typ 11.221 mit 14 WP/m² zu bewerten.

Fiktive Fläche F4:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Schotterfläche: Parkplatz.

Bewertung nach KV: geschotterter Parkplatz, Typ 10.530 mit 6 WP/m².

Fiktive Fläche F5:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Überbaubare Fläche des Sondergebiets (SO) „Gastronomie, Fremdenverkehr“ mit GRZ 0,6

Bewertung nach KV: Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m².

Fiktive Fläche F6:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Überbaubare Fläche des Sondergebiets (SO) „Betreutes Wohnen“ mit GRZ 0,4.

Bewertung nach KV: Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m².

Fiktive Fläche F7:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Überbaubare Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit GRZ 0,4.

Bewertung nach KV: Dachflächen unbegrünt. Typ 10.710 mit 3 WP/m².

Fiktive Fläche F8:

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Nicht überbaubare Flächen für Nebenanlagen (20 %) und Hausgärten (20%)

Bewertung nach KV: Nebenanlagen: Typ 10.530 mit 6 WP/m² und Grünflächen als Typ 11.221 mit 14 WP/m².

Fiktive Laubbaumpflanzungen: Insgesamt sind 17 zu pflanzende Laubbäume bislang nicht realisiert. (Typ 04.110 mit 34 WP/m²).

Gesamtbewertung Vegetation / Biotoptypen

Der überplante Geltungsbereich ist bereits durch Siedlungsbebauung geprägt. Diese Flächen sind von geringem bis mäßigem naturschutzfachlichem Wert. Die bestehende Fläche für Natur und Landschaft (Extensive Wiese, Fl. 1) war in der Planung zur 1. Änderung bereits vorhanden. Diese Wiese ist von relativ hohem naturschutzfachlichem Wert. Zugunsten von Privaten Gartenflächen wurden Teile der Wiesenflächen in der aktuellen Planung – dem Bestand entsprechend - etwas zurückgenommen. Der Gehölzbestand (Fl. 2 Eichen-Baumgruppe und Fl. 3 Erlenbestand von sehr hohem und hohem Wert) bleibt erhalten und wird in die Planung zur 2. Änderung übernommen.

Im Siedlungsbereich kommt es durch die vorliegende 2. Änderung zu einer Neufestsetzung des bisherigen Sondergebietes „Gastronomie und Fremdenverkehr“ als Allgemeines Wohngebiet, wodurch sich die Ausnutzbarkeit ändert und eine größere Durchgrünung möglich wird.

II.2.6.2 Beschreibung und Bewertung Fauna

Für die Umsetzung der geplanten Nutzungsänderungen werden vorhandene Biotopflächen - Gebäude, Schotterflächen (hier: bisherige Parkplatznutzung), Gehölzbestände sowie Saumgesellschaften – in Anspruch genommen. Dadurch tritt ein unmittelbarer Habitatverlust ein.

Aufgrund der angestrebten Entwicklungssituation kann eine prüfrelevante Habitatveränderung jedoch ausgeschlossen werden, da sich der Gebietscharakter auch zukünftig nicht wesentlich vom Status-quo unterscheiden wird, in Teilbereichen (hier: bisherige Parkplatzfläche im Nordwesten des Plangebietes) sogar positiv für die lokale Habitatausstattung entwickelt. Demzufolge kann die Zusammensetzung des lokalen Artenspektrums im Wesentlichen erhalten werden.

Durch den unmittelbaren Habitatverlust sind vor allem *bodenbrütende Vogelarten* und *Vogelarten mit einer Affinität zu Gehölzlebensräumen* sowie *synanthrop orientierte Arten* betroffen. Auch für die Vertreter der lokalen *Fledermausfauna* ist aufgrund der potenziell nutzbaren Gebäudequartiere eine Betroffenheit anzunehmen.

Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen für die Veränderungen anzunehmen sind, lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung vor allem *Bestandsgebäude*, *Schotterrassen* (hier: Parkplatznutzung) und *verschiedenen Gehölzlebensräume* sowie *Saumgesellschaften* abgrenzen.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Haselmaus und für die Teilgruppe der Gebäudequartiere bevorzugenden Fledermausarten 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.

Ergebnis der Artenschutzprüfung mit erforderlichen Maßnahmen siehe Kapitel II.3.6.2 und siehe Anlage 7: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, Stand: Dezember 2025

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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).

II.2.8 Schutzgut Mensch

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen. 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.

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.

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

Erholung: Für die Freizeitnutzung sind die Flächen des Plangebietes aufgrund der bestehenden Nutzungen weitgehend ungeeignet.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben außerdem stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild (siehe Kapitel II.3.1), Boden (siehe Kap. II.3.2) sowie Oberflächen- und Grundwasser (siehe Kap. II.2.4).

II.2.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Im Projektgebiet sind keine erheblich nachteiligen sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zu erwarten, da es bei keinem der Schutzgüter zu einem erheblichen Eingriff kommen wird.

II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In Kapitel II.3 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der „Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht“ (Anlage 5) sowie die aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen herangezogen.

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die vollständige Überplanung eines bereits rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplanes.

II.3.1 Schutzgut Landschaft / Erholung

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden.

Maßnahmen Schutzgut Landschaft/Erholung (siehe auch Teil I, Kapitel I.1.9)

Zur Einbindung des Gebiets in Richtung Westen und zum Ortsrand an der Ellenbacher Straße wird gegenüber der 1. Änderung des BPlans die **Erhaltung des vorhandenen Erlengehölzes** festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Grenze der Ausgleichsfläche A und der nordwestlichen Grenze am Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sind **Laubbaumhochstämme** sind zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum Laubbaumhochstämme zu pflanzen (die zum Stand April 2026 bereits gepflanzt wurden).

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**.

Außerdem wurde zum Stand des vorliegenden Entwurfs ergänzend festgesetzt, dass **Werbeanlagen** nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) zulässig sind. Weiter wird bestimmt, dass von Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen darf und beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig sind.

Um beleuchtete sowie selbstleuchtende Werbeanlagen innerhalb des Plangebiets nicht grundsätzlich auszuschließen und gleichzeitig die artenschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen, wurde die Intensität solcher Werbeanlagen eingeschränkt. Daher wurde die artenschutzrechtliche Maßnahme zur Minimierung von Lockefferen für Insekten auf beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeweitet. Darüber hinaus wurde zum Schutz des Landschaftsbildes festgesetzt, dass von Werbeanlagen allgemein keine Blendwirkung ausgehen darf und beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig sind.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird festgesetzt, dass **spiegelnde Werkstoffe zur Fassadengestaltung unzulässig** sind.

Prognose

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden. Es werden durch die Änderungsplanung keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen, bzw. durch Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen eine verbesserte Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum bewirkt.

II.3.2 Schutzgut Boden

Durch die anthropogene Nutzung sind die ursprünglichen Böden sehr stark verändert. Die Böden des nordwestlichen unbebauten Teilbereichs werden als Ausgleichsfläche im Übergang zur freien Landschaft festgesetzt und bleiben erhalten.

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.

Maßnahmen Schutzgut Boden (siehe auch Teil I, Kapitel I.1.8)

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.

Allgemeiner Bodenschutz:

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

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

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.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.

Prognose

Durch die anthropogene Nutzung sind die ursprünglichen Böden bereits sehr stark verändert. Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen wird in einem Teilbereich der zulässige Versiegelungsgrad reduziert. Der Bereich des privaten Parkplatzes wird nicht mehr für den Gastronomiebetrieb benötigt und wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dadurch verringert sich die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden gegenüber der Ursprungsplanung.

II.3.3 Schutzgut Klima

Das Gebiet ist weitgehend bereits bebaut. Die zulässige Bodenversiegelung wird infolge der Bebauungsplanänderung gegenüber der bestehenden Grundstücksnutzung nicht wesentlich verändert. Damit ergibt sich keine maßgebliche Veränderung der Auswirkung auf das Schutzgut Klima.

Maßnahmen Schutzgut Klima

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. Damit geht planungsrechtlich eine verbesserte Durchgrünung des Gebiets einher.

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, was sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt.

Gegenüber der 1. Änderung des BPlans wird die vollständige Erhaltung des vorhandenen Erlengehölzes festgesetzt.

Prognose

Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen der Auswirkung auf das Schutzgut Klima. Es ist durch Erhaltungsfestsetzungen für das Erlengehölz, Entsiegelungsmaßnahmen des Parkplatzes und die Reduzierung der GRZ in einem Teilbereich eher von einer Verbesserung auszugehen.

II.3.4 Schutzgut Grundwasser

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.

Maßnahmen Schutzgut Grundwasser (siehe ausführlich Kapitel I.1.7)

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.

Weiter wird zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Niederschlagwasserabflusses festgesetzt, dass befestigte ebenerdige Stellplätze und private Wege mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind daher nicht

zulässig. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

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

Prognose

Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen der Auswirkung auf das Schutzgut Grundwasser. Es ist durch Entsiegelungsmaßnahmen des Parkplatzes und die Reduzierung der GRZ in einem Teilbereich eher von einer Verbesserung auszugehen.

II.3.5 Schutzgut Flora und Fauna

II.3.5.1 Schutzgut Flora

Die durch die 1. Änderung des BPlans ausgelösten Eingriffswirkungen wurden in einer Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bereits bewertet und ausgeglichen.

Folgende Maßnahmen wurden damals festgesetzt und wurden inzwischen (Stand April 2026) überwiegend bereits umgesetzt:

Teilgeltungsbereich 1

Auf der Maßnahmenfläche „A“ (einer kleinen Teilfläche des Grundstückes Schleenacker, Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück Nr. 793 (teilweise)), wurde in einer Größe von mindestens 20 m² ein **Klein-Stillgewässer** angelegt (*siehe Kapitel II.2.6.1*).

Auf der Maßnahmenfläche „A“ (Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 723/1 und Nr. 793 (jeweils Teilfläche)), wurde die Entwicklung einer mageren, vom Standortpotential als thermisch begünstigt einzustufende **Extensivwiese** initiiert (*siehe Kapitel II.2.6.1*), die Abgrenzung der Wiese wurde dem Bestand angepasst.

Der Bereich des privaten Parkplatzes wird (wieder) als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und zur Extensivwiese entwickelt werden.

Gegenüber der 1. Änderung des BPlans wird die vollständige Erhaltung des vorhandenen Erlengehölzes festgesetzt.

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. Damit geht planungsrechtlich eine verbesserte Durchgrünung des Gebiets einher.

Teilgeltungsbereich 2 (Kompensationsfläche):

Auf dem Grundstück Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21 wurden 2022 Habitat-Strukturen für den Neuntöter (*Lanius collurio*) geschaffen. Die Strukturen haben sich entsprechend der Zielsetzung entwickelt (*siehe Kapitel II.5.4*).

Anmerkung aus dem Artenschutzgutachten: Die vorgesehene Neuschaffung eines Neuntöter-Habitates im Rahmen des Kompensationskonzeptes erfolgt nicht als artenschutzrechtlich notwendige Maßnahme, sondern soll allein die lokale Neuntöter-Population in den Gemarkungen Ellenbach und Fürth fördern und sichern.

Kompensationsmaßnahmen im Wald:

Die der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ zugeordneten Kompensationsmaßnahmen auf **Wald-Flächen**, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, wurden in Eigenverpflichtung der Gemeinde durchgeführt. (siehe Kapitel II.5.4)

Prognose

Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen der Auswirkung auf das Schutzgut Flora. Es ist durch Entsiegelungsmaßnahmen des Parkplatzes und die Reduzierung der GRZ in einem Teilbereich eher von einer Verbesserung auszugehen.

I.3.5.2 Schutzgut Fauna

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Haselmaus und für die Teilgruppe der Gebäudequartiere bevorzugenden Fledermausarten 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 nachfolgend 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.

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 Wasserrost-Beständen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzusehen um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Die Art der Umsetzung wird durch eine dafür fachlich qualifizierte Person festgelegt, kontrolliert und dokumentiert.

V 02 Fledermausschonender Gebäudearbeiten (Abriss, Umbau oder Sanierung der Bestandsgebäude oder Teilen davon): 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 (Endoskopkamera, 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.

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.

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.

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.

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 Ökologische Baubegleitung, auf vorhandene Bodennester abgesehen 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.

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.

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.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben **keine CEF-** oder **FCS-** Maßnahmen notwendig.

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.

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 1 SP (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.

Sonstige Maßnahmen:

S 01 Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landschaftspflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

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.

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

S 04 Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die ggf. notwendige Beleuchtung – auch bei der Durchführung von Betriebsabläufen - sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

S 05 Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten (Igel-Schutz) 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.

Fazit/Prognose der Artenschutzprüfung

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.

II.3.6 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz (siehe Teil I Kapitel I.1.13)

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen. Es liegen bisher **keine Immissionskonflikte** im Bereich des Plangebietes vor und werden auch zukünftig nicht erwartet.

Land- und Forstwirtschaft (siehe Teil I Kapitel I.1.10)

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.

Klimaschutz (siehe Teil I Kapitel I.1.7.8 und I.1.12)

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

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.

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 weiterempfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) 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.

Darüber hinaus wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Die bisherige Empfehlung für eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern auf Garagen und Carports wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderungsplanung zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes verbindlich festgesetzt.

Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

Prognose

Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen der Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018 vorgenommen.

II.5.1 Biotopwertbilanz im Geltungsbereich

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ überplant und ersetzt die 1. Änderung des gleichnamigen Planes, rechtskräftig seit 23.12.2010, vollständig.

Als rechtsgültiger Ausgangszustand der Bilanzierung ist demnach der Planungszustand der rechtskräftigen 1. Änderung anzusetzen, der als „Fiktiver Bestand“ in Kapitel II.2.6 beschrieben und im Plan „Fiktiver Bestand“ dargestellt ist.

Um den tatsächlichen Zustand der Flächen und die faktische Umsetzung der 1. Änderung zu dokumentieren und einordnen zu können, wurde auch der „Reale Bestand“ erhoben und in einem Plan „Realer Bestand“ dargestellt, dieser geht jedoch nicht in die EA-Bilanz ein.

Für den Planungszustand wird entsprechend der Darstellung der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplans und dem Entwicklungsplan zum Umweltbericht von folgenden Nutzungen ausgegangen:

(SO) Sondergebiet "Betreutes Wohnen"

Die überbaubaren Flächen gehen im Umfang gemäß GRZ = 0,4 in die Bilanzierung ein und werden als „Dachflächen, unbegrünt, ohne Regenwassernutzung“ (Typ 10.710) berücksichtigt.

Nicht überbaubare Flächen:

Nebenanlagen gehen mit 20 % der Grundstücksfläche in die Bilanzierung ein (Typ 10.530: Teilversiegelte und versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung).

Die verbleibenden Flächen (40 %) gehen abzüglich einer zeichnerisch dargestellten Heckenpflanzung im Umfang von 141 m² als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221) in die Bilanzierung ein.

(WA) Allgemeines Wohngebiet

Die überbaubaren Flächen gehen im Umfang gemäß GRZ = 0,4 in die Bilanzierung ein und werden als „Dachflächen, unbegrünt, ohne Regenwassernutzung“ (Typ 10.710) berücksichtigt.

In der Bilanz wurde die zum Entwurf hin zusätzlich festgesetzte Begrünung flacher Dächer (Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen) nicht berücksichtigt, weil der Flächenanteil schwer zu bestimmen ist und in der Summe auch ohne Berücksichtigung der Festsetzung ein Biotoppunkteüberschuss entsteht.

Nicht überbaubare Flächen:

Nebenanlagen gehen mit 20 % der Grundstücksfläche in die Bilanzierung ein (Typ 10.530: Teilversiegelte und versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung).

Die verbleibenden Flächen (40 %) gehen als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221) in die Bilanzierung ein.

Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen und gepflasterte Flächen gehen als 10.510 und 10.520 in die Bilanzierung ein. Der geschotterte Parkplatz als Typ 10.530 und der nördlich begrenzende Feldweg als Typ 10.670 „Bewachsene Schotterwege“. Gegenüber dem Vorentwurfsstand wurde der geschotterte Parkplatz herausgenommen und -wie aktuell festgesetzt- der Maßnahmenfläche A zugeschlagen.

Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft (im Geltungsbereich)

Erhaltung der Extensiven Mähwiese, mäßig artenarm: Orientiert an dem Wert der „Extensiv genutzten Frischwiese“ den es in der aktuellen KV so nicht mehr gibt, wurde für die aktuelle Bilanz der Typ 06.330 (-) mit der Interpolation auf $55 - 10 = 45$ WP verwendet, der dem Biotopwert der Wiese entspricht.

Der ursprünglich geplante geschotterte Privatparkplatz entfällt; die Fläche ergänzt die extensive Mähwiese.

Baumgruppe, heimisch: Die zu erhaltende Baumgruppe im Norden geht wie im Bestand als Typ 04.210 in die Bilanz ein.

Neuanlage Kleingewässer: Das neu angelegte Kleingewässer geht als Typ 05.343 in die Bilanz ein.

Private Grünflächen

Private Grünflächen sind siedlungsnah vorhanden. Hier werden private Gartenflächen (Typ 11.221) im Grenzbereich zur Extensivwiese festgeschrieben.

Eine weitere Private Grünfläche ist für die Erhaltung des Erlenbestandes (Biototyp 04.210 mit Ergänzungspflanzung Typ 20.100) nahe der Ellenbacher Straße vorgesehen.

Laubbaumpflanzungen:

Insgesamt wurden 17 zu pflanzende Laubbäume in die Planung übernommen (Typ 04.110), die aktuell auch bereits gepflanzt wurden.

II.5.2 Hinweise zur Bilanzierung

Berücksichtigung der KV-Anpassung 2018

Die Einstufung und Bewertung der Flächen des Ausgangszustands („Fiktiver Bestand“) orientiert sich an der EA-Bilanz im Umweltbericht zur 1. Änderung vom 23.12.2010. Die Aktualisierung der Kompensationsverordnung (KV) zum 1. November 2018 führte zu Veränderungen in der Erfassung und der Bewertung von Biotoptypen. Um diese in der aktuellen EA-Bilanz vergleichbar zu halten und nicht zu falschen Ergebnissen zu kommen, mussten folgende Anpassungen bei der Bewertung der Biotoptypendes fiktiven Bestandes vorgenommen werden:

Biotoyp-Nr.		Bezeichnung	BWP je m ²	
KV 2005	KV 2018		KV 2005	KV 2018
4.110	4.110	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht	33	34
4.210	4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht	33	34
6.310		Extensiv genutzte Frischwiesen	44	
	06.330(-)	Sonstige extensive Mähwiesen, mässig artenreich		(55 - 10) = 45
10.530		Schotterwege	6	
	10.670	Bewachsene Schotterwege		17

Erläuterung:

Einzelbäume und Baumgruppen werden nach der aktuellen KV höher bewertet als in der vorherigen (mit 34 statt 33 WP/m² übertraufte Fläche)

Typ 06.310, welcher in der KV 2005 mit 44 WP bewertet ist, wird in der KV 2018 aufgeteilt. Die Nummern 06.310 und 06.320 bezeichnen die Lebensraumtypen „Artenreiche Flachland-, bzw. Berg-Mähwiesen“ mit 55 und 60 WP. Typ 06.330 beinhaltet die „Sonstigen extensiv genutzten Mähwiesen“, ebenfalls mit 55 WP. Die extensive Wiese im Gebiet ist jedoch noch nicht besonders artenreich und mit 55 WP deutlich überbewertet. Orientiert an dem Wert der „Extensiv genutzten Frischwiese“ der KV 2005 von (Typ 06.310 mit 44 WP) wurde für die aktuelle Bilanz ersatzweise der Typ 06.330 (-) mit der Interpolation auf 55 – 10 = 45 WP verwendet.

Den Typ 10.670 „Bewachsene Schotterwege“ mit 17 WP für den begrenzenden Feldweg im Norden gab es in KV 2005 noch nicht. Hier wurde der in der Bilanz zur 1. Änderung angegebene Schotterweg (10.530) mit 6 WP entsprechend angepasst.

II.5.3 Bilanzierungsergebnis

Gegenüber dem **Vorentwurfsstand der 2. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60** „An der Ellenbacher Straße“ wurde der ursprünglich geplante geschotterte Privat-Parkplatz herausgenommen und -wie aktuell festgesetzt- der Maßnahmenfläche A, Extensivwiese, zugeschlagen. Dadurch entsteht nunmehr ein rechnerischer **Biotopwertüberschuss** in Höhe von **-11.063 WP**.

Anmerkung:

*Aufgrund eines Bilanzierungsfehlers im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ fällt das Biotopwertdefizit deutlich zu hoch aus. In der Tabelle zur EA-Bilanz wurde am markierten Ort ein fehlerhaftes Produkt gebildet und der Biotopwert der Planung nicht mit $14 * 2276 = 31.864$ WP sondern nur mit 2.290 WP berechnet. Dadurch fällt das Biotopwertdefizit zur 1. Änderung 29.574 WP zu hoch aus.*

Durch die Reduzierung des Eingriffs der aktuellen Planung der 2. Änderung gegenüber dem Vorentwurfstand muss nun nicht mehr auf diesen Punkteüberschuss aus der korrigierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der 1. Änderung zurückgegriffen werden.

II.5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ sind **keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen** durchzuführen (s. Kap. II.5.3).

Bei der Umsetzung von **Ausgleichsmaßnahmen aus dem Verfahren zur 1. Änderung** gab es Versäumnisse, deren Behebungsmöglichkeiten im Rahmen eines Kompensationskonzeptes (Büro für Umweltplanung, Rimbach Oktober 2020) dargestellt und inzwischen auch umgesetzt wurden.

Auf externen Flächen war hiervon die Maßnahme: „Habitatstrukturen für den Neuntöter entwickeln“ umzusetzen.

Des Weiteren waren auf **kommunalen Waldflächen** Fichtenbestände an Bachläufen in eine standortgerechte Waldbestockung umzuwandeln. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Folgenden dokumentiert:

1) Die auf der Ausgleichsfläche (Teilgeltungsbereich 2) festgesetzte Maßnahme „Habitatstrukturen für den Neuntöter entwickeln“ wurde 2022 umgesetzt.

Auf dem Grundstück Hirtenwiese, Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21, sind Habitat-Strukturen 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).

Anmerkung aus dem Artenschutzgutachten:

*Die vorgesehene Neuschaffung eines Neuntöter-Habitates im Rahmen des Kompensationskonzeptes erfolgt **nicht** als artenschutzrechtlich notwendige Maßnahme, sondern soll allein die lokale Neuntöter-Population in den Gemarkungen Ellenbach und Fürth fördern und sichern.*



Abbildung 16: Blick auf die Ausgleichsfläche TG 2 mit erfolgreicher Pflanzung von Strauchgehölzgruppen mit Niederheckenarten und Wiesenbrache, April 2026

Begehung April 2026:

Die Flächenentwicklung wurde im Frühjahr 2022 entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt. Die Bewirtschaftung als Mähwiese wurde aufgegeben.

Beurteilung:

In Abbildung 16 ist die erfolgreiche Pflanzung von Strauchgehölzgruppen mit Niederheckenarten wie Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*) usw. zu erkennen. Die hohen Pfosten markieren den Wiesenabschnitt, der aus der Mähwiesenbewirtschaftung herausgenommen worden ist. Der Ansatz von Verbrachung der Wiese ist deutlich erkennbar.

Die vorbenannten Ziele zur Entwicklung der Biotopflächen für die Förderung der Neuntöter-Population wurden somit erreicht.

Die Fläche für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen befindet sich in Privatbesitz und steht für die festgesetzten Maßnahmen dauerhaft zur Verfügung. Es erfolgt eine rechtliche Sicherung der Maßnahmen durch städtebaulichen Vertrag mit zusätzlicher dinglicher Sicherung im Grundbuch.

2) Folgende Maßnahmen auf Wald-Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, wurden der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth zugeordnet und waren in Eigenverpflichtung der Gemeinde entsprechend durchzuführen:

(Wald-)Maßnahme 1

Auf einer Teilfläche der **Waldabteilung 34 B, Gemarkung Steinbach, Flur 1, Flurstück Nr. 99**, ist in einer Größe von mindestens **6.311 m²** der am Bach bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand umzuwandeln.

(Zugeordneter Biotopwertgewinn: 75.732 WP)

Eine Kontrolle im April 2026 ergab, dass der Umbau des Waldstücks am Bach im Prozess ist. Ein Großteil der betreffenden Fichten wurden vor ca. 10-15 Jahren gefällt, teilweise waren sie letal, in der höhergelegenen Peripherie sind nach Süden hin auch (wie in Abb. 17 erkennbar) noch

Fichten vorhanden, die aber nicht zum bilanzierten Umwandlungspool gehören. Im Bereich der gefällten Fichten sind abschnittsweise aus Naturverjüngung Bergahorn, etwas Rotbuche und Esche aufgekommen, die Höhen zwischen 2 und 4 m erreicht haben. In der Krautschicht sind neben Brachezeigern (*Rubus* und *Urtica*) und Feuchttarten, (*Carex remota*) auch *Galium oderatum* (Waldmeister) und *Oxalis acetosella* (Sauerklee) anzutreffen, also Waldarten mittlerer Standorte.



Abbildung 17: Blick auf Waldabteilung 34 B, Gemarkung Steinbach: Geräumter Bachlauf und etwas Naturverjüngung vor verbleibenden Altfichten am Hang; Aufwuchs Naturverjüngung bis zu 2-4 m hoch.

Beurteilung:

Die in den letzten Jahren zunehmend zu beobachtenden Standort-Verschiebungen aufgrund sich klimabedingt verändernder Parameter, insbesondere der Bodenfeuchtigkeit, ist auch hier feststellbar. Einer Naturverjüngung gegenüber einer Aufforstung den Vorzug zu geben – wie hier geschehen – ist sinnvoll und zielführend, da hierdurch ein klimaangepasster Wald entstehen kann.

(Wald-)Maßnahme 2

Auf einer **Teilfläche (Fläche Süd) der Waldabteilung 57 A, Gemarkung Lörzenbach, Flur 3, Flurstück Nr. 10**, ist in einer Größe von mindestens 3.511 m² der am Bach bestehende Fichtenwald in einen standortgerechten Erlen-Eschen-Bestand umzuwandeln

(Zugeordneter Biotopwertgewinn: 42.132 WP)

Eine Kontrolle im April 2026 ergab, dass die betreffenden Fichten geschätzt vor ca. 10-15 Jahren gefällt wurden. Einige weitere große Nadelbäume (Fichten und auch Lärchen) stehen noch deutlich oberhalb des Gerinnes am Hang (wie in Abb. 19 erkennbar). Im Bereich der gefällten Fichten sind aus Naturverjüngung Rotbuchen, Hainbuchen, Bergahorn und vereinzelt Eschen und *Sorbus aucuparia* aufgekommen, die bereits Höhen von bis zu 6 m erreicht haben. In der Krautschicht sind neben Brachezeigern (*Rubus* und *Urtica*) und Feuchttarten (*Scirpus sylvestris*, *Carex remota*) auch *Galium oderatum* (Waldmeister) und *Oxalis acetosella* (Sauerklee) anzutreffen also Waldarten mittlerer Standorte.



Abbildung 18: Blick auf Waldabteilung 57 A, Gemarkung Lörzenbach, Baumstümpfe der gefällten Fichten sind erkennbar; Aufwuchs Naturverjüngung bis zu 6 m hoch.

Beurteilung:

Die in den letzten Jahren zunehmend zu beobachtenden Standort-Verschiebungen aufgrund sich klimabedingt verändernder Parameter, insbesondere der Bodenfeuchtigkeit, ist auch hier feststellbar. Einer Naturverjüngung gegenüber einer Aufforstung den Vorzug zu geben – wie hier geschehen – ist sinnvoll und zielführend, da hierdurch ein klimaangepasster Wald entstehen kann.

II.6 Zusammenfassung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ überplant und ersetzt die 1. Änderung des gleichnamigen Planes, rechtskräftig seit 23.12.2010, vollständig.

Durch die Änderungsplanung entstehen folgende Eingriffswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden. Es werden durch die Änderungsplanung keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen, bzw. durch Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen eine verbesserte Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum bewirkt.

Durch die anthropogene Nutzung sind die ursprünglichen Böden bereits sehr stark verändert. Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen wird in einem Teilbereich die GRZ und damit der zulässige Versiegelungsgrad reduziert. Der Bereich des privaten Parkplatzes wird nicht mehr für den Gastronomiebetrieb benötigt und wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Dadurch verringert sich die Eingriffswirkung auf die Schutzgüter **Boden, Klima und Grundwasser** gegenüber der Ursprungsplanung.

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.

Durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderungen ergeben sich keine maßgeblichen Veränderungen der Auswirkung auf das Schutzgut **Mensch**.

Im Rahmen der aktuellen Bilanzierung entsteht ein rechnerischer **Biotopwertüberschuss** in Höhe von **-11.063 WP**. Für das Verfahren 2. Änderung des Bebauungsplans FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ sind somit **keine externen Ausgleichmaßnahmen** durchzuführen.

Die in der **1. Änderung FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen/Externen Ausgleichsflächen**

1. (Teilgebiet 2 des BPlans) zur Förderung der Neuntöter-Population sowie
2. Waldmaßnahmen in Lörzenbach auf Flächen der Gemeinde Fürth und
3. Waldmaßnahmen in Steinbach auf Flächen der Gemeinde Fürth

wurden entsprechend den gutachterlichen Vorgaben bzw. der bilanzierten Zielsetzungen **umgesetzt**.