



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Per Mail

Schweiger + Scholz
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15
64646 Heppenheim

**Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung**

Sachbearbeitung:



E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage
www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 23.09.2022

Aktenzeichen: **TÖB-2022-3850**

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth; FÜ 60 "An der Ellenbacher Straße", 2. Änderung sowie die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich

Grundstück: Fürth - Fürth

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.08.2022

Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Planzeichnung

Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass die Grenze des nordöstlichen Baufensters bis direkt an die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern reicht. Hier steht zu befürchten, dass bei einer zu nahen Bebauung das Gedeihen der Sträucher negativ beeinflusst wird. Wir empfehlen daher, einen kleinen Puffer zwischen Baugrenze und Strauchpflanzung zu belassen.

Textliche Festsetzungen

A. 2. Maß der baulichen Nutzung

Das SO „Betreutes Wohnen“ wird derzeit bereits bebaut. Nach den textlichen Festsetzungen gilt die Begrenzung der Gebäudelängen auf 25 Metern auch für dieses SO. Wir bitten zu überprüfen, ob sich dies mit der tatsächlichen Bebauung deckt.

Terrassen zählen nicht zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und können damit nicht nach § 19 Abs. 4 BauNVO von der GRZ-Berechnung ausgenommen werden (Vgl. Bönker/Bischopink, BauNVO 2. Auflage 2018. Rn. 56). Wir bitten um Korrektur.

A.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich Gebäude mit einer Länge von bis 25 Metern zu. Bei einer vollen Ausnutzung dieser Möglichkeit könnten sich in Summe Überschreitungen von rund 18 m² ergeben. Dies überschreitet unseres Dafürhaltens den Rahmen einer Geringfügigkeit. Die Baufenster selbst sind großzügig gestaltet, so dass ein Überschreiten in diesem Ausmaß auch nicht erforderlich sein sollte. Wir bitten um Überprüfung.

A. 4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze

Geschlossene Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze zulässig. Wir regen an, diese Festsetzung für Eckgrundstücke zu präzisieren.

A. 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da sich die Flächen für die Kompensation in privater Hand befinden, weisen wir darauf hin, dass eine rechtliche Sicherung der Flächen erfolgen muss (s. Stellungnahme der UNB).

A. 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (...)

Wir gehen davon aus, dass es statt „je angefangene 200 m² nicht überbaubare Fläche“, „je angefangene 200 m² Grundstücksfläche“ heißen soll. Andernfalls wäre die Festsetzung auf keinem Grundstück umsetzbar.

B. 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Wir begrüßen die Festsetzung von Gründächern für Nebenanlagen.

Wir bitten um Konkretisierung, in welchen Fällen die ausnahmsweise Zulässigkeit von anderen Materialien für die Dacheindeckung gegeben ist (z. B. „sofern diese keine spiegelnde Wirkung haben“).

B.2. (...) Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzung von „breitmaschigen Zäunen“ ist zu unbestimmt. Wir bitten um Konkretisierung.

C. 5. Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Wir weisen darauf hin, dass die Entwässerung nicht mehr Prüfgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist.

Begründung

I.1.6 Verkehrliche Erschließung

Für die Realisierung des Wendehammers auf dem Grundstück des SO „Betreutes Wohnen“ wird eine G+F-Fläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer G+F-Fläche wird ein Bereich lediglich von Bebauung freigehalten, die tatsächlich Nutzung ist grundbuchrechtlich zu sichern. Wir empfehlen, hier entsprechend der tatsächlichen Nutzung den Bereich als Verkehrsfläche festzusetzen.

I.3.1.1 Allgemeines

Redaktioneller Fehler S. 25: Fehlerhafte Verweisquelle

Bauaufsicht

1. HINWEIS allgemein:

Wärmepumpen / Klimageräte sind nur in der überbaubaren Fläche und mit 3,00 m Abstand zu Nachbargrenzen zulässig. Daher wäre es sinnvoll in Bebauungsplänen die Zulässigkeit an Nachbargrenzen und in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festzusetzen.

2. Höhenfestsetzung WA 1

Die Bemessungsgrundlage OK Verkehrsfläche gemessen in Gebäudemitte muss mit dem Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes nicht übereinstimmen. Der Bezugspunkt ist eindeutig zu definieren.

3. Hinweis zu A3: Präzisierung

"Die maximale Länge beider *Hausformen ist auf 25m begrenzt*" (je Doppelhaushälfte ist eine Länge von 12,50m zulässig)

4. A 7.1 Kompensationsmaßnahmen.

Da die betroffenen Maßnahmen 1 bis 3, auf Privatgrundstücken umzusetzen sind, ist zu definieren wer die Maßnahmen umsetzt und für die Unterhaltung verantwortlich ist.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Hinweise zum Denkmalschutz wie bereits unter I.1.14 aufgenommen, teilweise zu ergänzen:

Es wird 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des B-Plans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1. Artenschutz

1. Im Aufstellungsverfahren des B-Planes ist nachvollziehbar darzulegen, ob bei der Realisierung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG (i.d.F. v. 29.07.09) verstoßen wird bzw. verstoßen werden kann und hierdurch der Vollzug des B-Planes scheitern kann. Im Falle der Vollzugsunfähigkeit wäre der B-Plan unwirksam. Sofern es begründete Hinweise (einschließlich Ergebnisse eigener Ermittlungen) gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung) erforderlich.
2. Textliche Festsetzung A.7.3 Artenschutzmaßnahmen:
Die Festsetzung „Minimierung von Lockeckeffekten für Insekten“ sollte nicht auf die Baugrundstücke begrenzt werden, sondern auf die Straßenverkehrsflächen erweitert werden.

2. Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen lassen sich durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Wir regen an - über die bereits in den Unterlagen behandelten Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen hinaus - nachfolgende Maßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen:

3. Für Werbeanlagen sollten Festsetzungen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausschließen (z. B. Festlegung max. Höhe und Größe).
4. Beleuchtete sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sollten wegen ihrer negativen Effekte (v.a. Lockeckeffekte für Insekten) ausgeschlossen werden.

5. Sofern Glasfassaden bzw. großzügige Fensterflächen zur Ausführung kommen (können), ist das Risiko des Vogelschlags zu bedenken, das auch artenschutzrechtlich relevant ist. Wir bitten daher, Maßnahmen verbindlich festzulegen, mit denen das Kollisionsrisiko an Glasfassaden reduziert wird.

Ausgleich

6. Hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs des im Jahr 2005 in Kraft getretenen B-Plans (bzw. der 1. Änd. im Jahr 2010) ist festzustellen, dass dieser zum überwiegenden Teil nicht umgesetzt worden ist. Die Umsetzungsdefizite betreffen insbesondere den im B-Plan (im 1. und 2. Geltungsbereich) festgesetzten Ausgleich, der von privater Seite auf privaten Flächen umzusetzen gewesen wäre. Ein Teil der Maßnahmen (2. Geltungsbereich) ist laut Umweltbericht (S. 16) im Frühjahr 2022 im 2. Geltungsbereich umgesetzt worden.
7. Gründe für die defizitäre Umsetzung werden in den Unterlagen nicht benannt. Wir empfehlen, seitens der Gemeinde die Gründe für die mangelnde Umsetzung des Ausgleichs zu analysieren. Erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer (siehe hierzu unten, Nr. 14) sowie an die Kontrolle über die tatsächliche Umsetzung durch die Gemeinde sollten erwogen werden.
8. Hinsichtlich der Umsetzung der von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen liegen uns widersprüchliche Angaben vor. Während uns seitens der Gemeinde am 14.07.2021 mitgeteilt worden ist, dass die gemeindlichen Maßnahmen durchgeführt worden seien, wird im Umweltbericht (S. 16) dargelegt, dass die durchzuführenden Maßnahmen noch nicht vollständig umgesetzt sind bzw. nicht durchgeführt werden konnten.

Wir regen an, zum einen die widersprüchlichen Angaben zu klären, zum anderen – im Falle tatsächlich noch ausstehender Maßnahmen – diese hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit zu prüfen. Sofern eine kurzfristige Umsetzung dieser Maßnahmen nicht möglich ist, regen wir an, im Zuge der vorliegenden Änderung andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die kurzfristig umsetzungsfähig sind und seitens der Gemeinde umgesetzt werden.

9. Wir regen an, die für den Ausgleich vorgesehenen gemeindlichen Flächen (Waldumwandlung) im Umweltbericht ausführlich darzustellen (Bestand, Maßnahmen, maßstabsgerechte Entwicklungskarte). Dies ist notwendig, da die Maßnahmen zwar als Ökokonto-Maßnahmen beantragt worden sind, die Anforderungen an die Inanspruchnahme als Ökokonto-Maßnahme jedoch nicht erfüllt sind (fehlende Abschlussbewertung).
10. Für die angestrebte Entwicklung einer mageren Extensivwiese (Festsetzung A.7.1, Maßnahme 2) empfehlen wir, die Festsetzung um eine „mindestens 1-schürige Mahd“ zu ergänzen.
11. Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.

Bilanzierung

12. Das sich lt. Bilanzierung ergebende Ausgleichsdefizit soll mit einem in der Vergangenheit erfolgten Rechenfehler kompensiert werden. Dieser Ansatz ist nachvollziehbar.
3. Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Umsetzung / Dokumentationspflicht
13. Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.

Neben der rechtlichen Sicherung sind seitens der planaufstellenden Gemeinde auch die Verfügbarkeit der Flächen sowie die (rechtzeitige) Umsetzung zu gewährleisten, damit bei Planaufstellung von der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden kann.

Für die Umsetzung des Ausgleichs sowie ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen, die nicht auf den Baugrundstücken erfolgt, ist primär die Gemeinde verantwortlich.

Der vorliegende Vorentwurf enthält nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flächen, die dem Ausgleich dienen sollen. Für diese (nach unserem Kenntnisstand) in Privateigentum befindlichen Flächen ist mit den getroffenen Festsetzungen zwar die rechtliche Sicherung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt. Allerdings ist mit der bloßen Festsetzung noch nicht sichergestellt, dass die Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden. Um dies zu gewährleisten, ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer notwendig.

14. Bei der Ausgestaltung der vertraglichen Vereinbarung empfehlen wir, folgende Punkte zu behandeln:
- Detaillierte und verpflichtende Festlegung der Maßnahmen (konkrete Formulierung der Maßnahmen, Flächenbezug, Fristen für Fertigstellung, Art und Häufigkeit von Pflegemaßnahmen, dauerhafte Erhaltung etc.)
 - Regelungen zur Dokumentation der Maßnahmenumsetzung (Private ggü. der Gemeinde) bzw. zur Kontrolle durch die Gemeinde
 - Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) unter Nennung der ihr zukommenden Aufgaben
 - Gewährleistung des Vollzugs der Gemeinde durch geeignete Instrumente (Sicherheitsleistung, Vertragsstrafe, Ersatzvornahme) (Notwendigkeit gemäß OVG Koblenz, Urt. v. 20.01.03 - 8 C 11016/02)
 - Ausschluss der Inanspruchnahme öffentlicher Gelder
15. Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.

Einbezogen werden sollten sowohl die planinternen Flächen als auch die externen Ausgleichsflächen.

aus wasserrechtlicher, wasserwirtschaftlicher wie bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Wasserbehörde

Aus wasserrechtlicher, wasserwirtschaftlicher sowie bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Straßenverkehrswesen

Die Anbindung der Schleenackerstraße an das überörtliche Straßennetz, L3099/Ellenbacher Straße, ist bereits ordnungsgemäß erfolgt.

Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes soll in der Gemeinde Fürth ein bestehender Bebauungsplan überplant und der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Im Regionalplan Süd sind diese Flächen teilweise als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“, teilweise als „Vorranggebiet Siedlung“, als „Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft“, als „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“, als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt und im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Sonderbaufläche“ sowie teilweise als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,73 ha.

Aus Sicht des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** wird es kritisch beurteilt, wenn Flächen der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit entzogen werden. Da die Planung jedoch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist und durch die gute Lage zur angrenzenden Wohnbebauung, werden unsere grundsätzlichen Bedenken zurückgestellt.

Für die Kompensationsmaßnahmen wird eine weitere Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Wir würden begrüßen, wenn Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen durchgeführt werden.

Grundsatz und Kreisentwicklung

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/ Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/ Verordnungen herangezogen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren. Weiterhin wird empfohlen, eine Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung) aufzunehmen: 1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). 2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB sowie § 3 EEWärmeG Abs. 1 wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem (z.B. Wärmepumpen, Pelletheizungen) mit einer mindestens anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen.

Ladeinfrastruktur

Es wird angeregt im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der geplanten Grundstücke. Garagen oder Stellplätze sollten eine ausreichende Anzahl von Plätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u. a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden. Das gilt auch für Carports („überdachte Stellplätze“). Folgende Festschreibung wird empfohlen: „Dächer auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen“.

Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren. Gegenläufigen Entwicklungen sollte durch eine entsprechende Festsetzung entgegengewirkt werden.

Für ein Entwässerungskonzept wird angeregt, dass das auf den Dächern anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt wird. Das Mindestvolumen der Zisternen sollte 1 cbm / 75 m² Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.

Gefahrenabwehr

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen betreffend (siehe textliche Festsetzungen: Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 7) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit dem Anhang HE 1 H-VV TB anzupassen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan: Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhen und Planeinträge) ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Fürth zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 7) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasser-entnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplankataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-029436

Schwieger + Scholz mbB
Goethestraße 11
D-64625 Bensheim

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 10. Oktober 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth

8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth

**hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Ihre E-Mail vom 17. August 2022

Sehr geehrte Frau

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgende fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- Der vorgesehene Wendehammer in der Schleenackerstraße ist aus Sicht von Hessen Mobil aus Sicherheitsgründen unbedingt herzustellen, so dass größere Kraftfahrzeuge wie z.B. die erwähnten Abfallsammelfahrzeuge zukünftig von der Landesstraße vorwärts in die Schleenackerstraße einfahren und von dieser Stelle wieder vorwärts ausfahren können.
- Hessen Mobil begrüßt grundsätzlich die Anlage eines Kleingewässers (Kompensationsmaßnahme 1). Dessen vorgesehene Stelle in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landesstraße ist allerdings aus Sicht von Hessen Mobil kritisch zu sehen und dem vorgesehenen Standort kann nicht zugestimmt werden.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

Der Standort sollte vielmehr so gewählt werden, dass die Wanderbewegungen von Amphibien nicht durch die Straßen und den Straßenverkehr beeinträchtigt werden.

- Der Abstand zwischen neuem Gewässer und der Landesstraße sollte 250 m nicht unterschreiten.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A.Volk

Von: @forst.hessen.de
Gesendet: Mittwoch, 21. September 2022 20:55
An:
Cc:
Betreff: P22_20220921_Bplan_An_der_Ellenbacher_Straße_Stellungnahme_FA

Aktenzeichen: P 22 Fürth Bplan An der Ellenbacher Straße

Sehr geehrte

zu der zweiten Änderung des o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Fürth bestehen aus der Sicht des Forstamts Lampertheim als untere Forstbehörde und für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen keine Bedenken. Forstfiskalisches Grundeigentum ist durch Bplan und Kompensation nicht betroffen, die Flächen 2 und 3 des Plans Realer Bestand sind wegen der geringen Flächengröße von jeweils unter 1000 qm nicht als Wald im Sinne von § 2 HWaldG einzustufen. Ihre Erhaltung wird gleichwohl begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

HessenForst, Forstamt Lampertheim
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit

Außerhalb Wildbahn 2
68623 Lampertheim

<http://www.hessen-forst.de/forstamt-lampertheim-das-forstamt-1865.html>

Tel.: 06206/94520- Landesbetrieb nach § 26
22 der LHO
Fax: 06206/94520- USt-Id-Nr.: DE220549401
40 Gerichtsstand Kassel

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen A III.3 Da 172-2022
Bearbeiter/in
Durchwahl
Fax
E-Mail poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen 090.396
Ihre Nachricht 17.08.2022
Datum 26.09.2022

Nur per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth im Odenwald
18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes
FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
Hier Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 7 Punkt C1 der Textlichen Festsetzung und Seite 20 Punkt I.1.14 der Begründung).

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bezirksarchäologe

Von:

Gesendet:

Sonntag, 21. August 2022 09:23

An:

Betreff:

Aw: 090.396: Gemeinde Fürth/Odenwald - 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Tag .Jeder Flächenverbrauch für die Landwirtschaft ist abzulehnen.Da die Flächen für die Natur,Ernährung und Umwelt gebraucht wird.

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
F 2694-2022

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 17.08.2022
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail: @rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 06.09.2022

Fürth,

"An der Ellenbacher Straße"

Bauleitplanung; 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60; Az.: AV / 090.396
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Fürth i. Odw.
Hauptstraße 19
64658 Fürth

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/30-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/1305423
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum: 23. September 2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Fürth i. Odw., Kreis Bergstraße
Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher
Straße“ sowie Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im
gleichnamigen Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros Schweiger + Scholz vom 17. August 2022, Az.: AV /
090.396**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Der geplante Geltungsbereich von ca. 1,8 ha liegt innerhalb 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 es sich bei der Parkplatznutzung um eine zeitlich befristete Nutzung handelt, die nach 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. Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Gegen das o. g. Bauleitplanverfahren bestehen aus Sicht der **oberen Naturschutzbe-**

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



hörde keine Bedenken.

Zum o. a. Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

1. Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen im Ellenbacher Tal (Brunnen 7) der Gemeinde Fürth. Die entsprechende Verordnung vom 30.03.1988 (StAnz. 17/1988 S. 922) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Weiterhin 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.

Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes zu ergänzen.

2. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

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. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung (Bebauung) bereits größtenteils anthropogen überprägt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Bei dem Verfahren bleibt die Pflicht, alle abwägungsrelevanten bodenschutzfachlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Ich rege jedoch an, dass die Gemeinde den Nachweis führt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV an den Grundstücksgrenzen eingehalten werden bzw. welche Lärmpegelbereiche anliegen, damit die zukünftigen Bauwilligen das Schalldämmmaß für die Außenbauteile wissen.

Außerdem rege ich an, dass, wie in anderen Bauleitplanungen auch, konkrete Zahlen für die Nutzung der Dachfläche für Solarenergie oder Photovoltaikanlage aufgenommen werden (C.6.). Da gerade bei frühzeitiger Planung der Heizungsanlage und der Energieversorgung, die Kosten überschaubar sind und sich der Nutzen über die Jahre summiert.

Da schon Gebäude vorhanden sind könnte dieser Punkt auf Neubauten und Umbauten beschränkt werden. Wobei, wie das Luftbild zeigt, die Ausrichtung der Dachflächen so ist, dass eine solare Nutzung auch bei den vorhandenen Dächern möglich ist.

Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Abwasser bestehen gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Als Datengrundlage für die Stellungnahme der **Bergaufsicht** wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

ZAKB • Am Brunnengewännchen 5 • 68623 Lampertheim

@ Email

Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Telefon: 0 62 56 / 851 0
Telefax: 0 62 56 / 851 199
E-Mail: service@zakb.de
Internet: www.zakb.de

Verbandsvorsitzender:
Christian Engelhardt

Verbandsgeschäftsführer:
Sascha Bocksnick, Jonas Thiede

Bearbeiter:
Telefon:

E-Mail:
Fax:

Datum: 17.08.2022

**Bauleitplanung der Gemeinde Fürth:
Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4
Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Gemeinde Fürth möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.

Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Jagdclub St. Hubertus Bergstraße e. V. | Werlestr. 14 | 64646 Heppenheim

Gemeindeverwaltung Fürth
Hauptstraße 19
64658 Fürth
bauamt@gemeinde-fuerth.de
Kopie: info@s2ip.de

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Naturschutzbeauftragter-Odenwald@bergstraesser-jagd.de
6. September 2022

Flächennutzungs- und Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die umfassenden Informationen zu den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „An der Ellenbacher Straße“.

Durch die geplanten Änderungen ergeben sich aus Sicht des Naturschutzes keine Verschlechterungen gegenüber dem Ist-Zustand. Die Begründung des Vorhabens weist allerdings darauf hin, dass Ausgleichsmaßnahmen, die bereits bei der ersten Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehen waren, nicht umgesetzt wurden und deshalb nachgeholt werden müssen. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ist dies nicht eins zu eins möglich, weshalb zum Teil alternative Maßnahmen vorgeschlagen werden.

Es ist bedauerlich, dass die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen offenbar jahrelang niemandem aufgefallen sind oder nicht nachdrücklich eingefordert wurden. Trotzdem freue ich mich, dass dies nun nachgeholt werden soll. Die vorgeschlagenen Maßnahmen erscheinen mir angemessen.

Die Vorgaben für die vorgesehene Bebauung berücksichtigt wichtige Aspekte des Naturschutzes. In Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erscheint eine Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Wohneinheit allerdings nicht sinnvoll. Für das Teilgebiet WA2 ist hier bereits eine Ausnahme vorgesehen. Diese sollte als Regel für das gesamte Baugebiet übernommen werden. Mit Rücksicht auf den Flächenschutz wäre es zudem wünschenswert, die zulässige Geschossflächenzahl und die Zahl der erlaubten Vollgeschosse zu erhöhen.

Angesichts der zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels und der dringend notwendigen Energiewende sollte eine ökologische Nutzung der Dachflächen zwingend vorgeschrieben und nicht nur empfohlen werden. Hier könnte eine Wahlfreiheit zwischen der technischen Nutzung von Solarenergie und einer Dachbegrünung gewährt werden.

Unter jagdlichen Gesichtspunkten habe ich keine Einwände gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Naturschutzbeauftragter für § 63 BNatSchG

Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth / Odenwald
Hauptstr. 19
64658 Fürth

Bensheim, 19. September 2022

**Stellungnahme zum Vorentwurf gem. § 4 BauGB
2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Stellungnahme geben wir im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 BauGB ab:

**A.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren in Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) und
A.6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw.**

Die Zulassung von Schwimmbecken oder Schwimmteiche mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² in den textlichen Festsetzungen ist in Anbetracht der Auswirkungen des Klimawandels völlig unzeitgemäß und widerspricht den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Zur Begründung verweisen wir auf die Klimadaten des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/witterungs-klimadaten> und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Gemeinde sollte diesen Passus ersatzlos streichen und ihn durch ein Verbot bzw. Ausschluss von Nebenanlagen wie Schwimmbecken oder Schwimmteichen gem. § 14 BauNVO letzter Satz unter Nummer A. 4. ersetzen.

A.7.1. Kompensationsmaßnahmen

Wir begrüßen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sowie den beabsichtigten Rückbau der Fläche für private Parkplätze.

Bezüglich der Pflege der Kompensationsgrundstücke würden wir uns über eine Mitteilung freuen, wie die Gemeinde die Pflege bzw. deren Finanzierung auf Dauer sicherstellt.

C.6. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Wir regen an, die Empfehlungen des Punktes C.6. in einigen Punkten zu ändern bzw. im Rahmen von Festsetzungen zu konkretisieren.

So sollte die Holzpelletsheizung nicht mehr als regenerative Energieform angeführt werden, da die nachhaltige Erzeugung von Brennholz nicht mehr als nachgewiesen gilt.

Anstelle der Empfehlungen zur Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserheizung und Stromerzeugung sollten Festsetzungen gem. § 9 Abs1 Nr. 23 b) getroffen werden, welche die Nutzung der erneuerbaren Energien im Rahmen von Bauvorhaben vorschreibt.

Lichtschutz

Gemäß § 41 a BNatSchG sind Tiere (insbesondere darunter Insekten) und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zu schützen. Dies ist insbesondere in den Übergangsbereichen zum Außenbereich wichtig. Da der Umweltbericht hierzu wenig aussagt, ist es erforderlich diesen zu ergänzen.

Wir regen an folgende Passage in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, damit der Planentwurf den gesetzlichen Bestimmungen entspricht:

Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen, werden für künstliche Lichtquellen nachfolgende Regelungen getroffen:

- 1. Die Außenbeleuchtung ist so einzusetzen, dass sie nicht blendend wirkt. Für die Außenbeleuchtung sind Leuchten und Lampen so zu verwenden, dass negative Auswirkungen auf Tiere und Menschen minimiert werden. Flächige Fassadenanstrahlungen, Bodenstrahler, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.*
- 2. Für die Außenbeleuchtung/Lichtstände sind Leuchten zu wählen und so zu montieren, dass sie nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (full cut off). Eine Strahlung über den Bestimmungsbereich (z.B. Zuwegungen, Stellplätze) hinaus ist zu vermeiden. Möglichst niedrige Lichtpunkthöhen sind einzuhalten.*
- 3. Die Lichtmengen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung entsp. der ASR A3.4.*
- 4. Für gewerbliche Anstrahlungen bzw. selbststrahlenden Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen; für Flächen kleiner 10 m² max. 50 cd/m². Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.“*
- 5. Es sind nur Lichtquellen zu verwenden mit geringen Blaulichtanteilen wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, äquivalent den Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K; keine UV-Anteile.*
- 6. Die Lichtpunkthöhen sind niedrig zu wählen.*
- 7. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Innenbeleuchtung möglichst wenig auf den Außenbereich wirkt. Die Vegetation auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes ist als Dunkelraum zu erhalten.*

Mit freundlichen Grüßen

Mitglied des Vorstands