

GEMEINDE FÜRTH

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SCHÜTZENGASSE / FC SPORTPLATZ“



BEGRÜNDUNG

Projekt: S 829/22

Stand: Mai 2025

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Gemeinde Fürth

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle
Dipl.-Ing. Bettina Rank
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung
Stadtplanung
Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
0.	Vorbemerkung	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	17
2.	Rechtsgrundlagen	18
3.	Lage und Geltungsbereich	20
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	24
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	24
4.2	Flächennutzungsplan	25
4.3	Rechtsgültiger Bebauungsplan	26
4.4	Schutzgebiete	27
5.	Bestandsanalyse	29
5.1	Topografie	29
5.2	Erschließung / Verkehr	30
5.3	Bebauung	34
5.4	Ver- und Entsorgung	35
5.5	Grünordnung	36
5.6	Oberirdische Gewässer	39
5.7	Artenschutz	39
6.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	46
6.1	Übergeordnete Planungsziele	46
6.2	Verkehr	47
6.3	Bebauung	50
6.4	Lärmschutz	68
6.5	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	71
6.6	Ver- und Entsorgung / Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser	72
6.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen	76
6.8	Grünordnung und Landschaft	77
6.9	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	90
7.	Boden	97
8.	Planstatistik	105

Anlagen	
Anlage 1	Ausführungsplan für Artenschutzmaßnahme / CEF-Maßnahme Büro für Umweltplanung, Rimbach, Juli 2021
Anlage 2	Endbericht zur Eidechsenumsiedlung Büro für Umweltplanung, Rimbach, Oktober 2021
Anlage 3	Ergebnisbericht zur aktuellen Baumhöhlenerfassung von dem Büro für Umweltplanung, Rimbach, Dezember 2021

Anlage 4	Ergebnisbericht zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen, Büro für Umweltplanung, Rimbach, Januar 2022
Anlage 5	Artenschutzbeitrag der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan-1. Änderung Schützengasse / FC Sportplatz Büro für Umweltplanung, Rimbach Juni 2023
Anlage 6	Bebauungskonzept Planergruppe ASL, Frankfurt, August 2024
Anlage 7	Energiekonzept „Schützengasse / FC Sportplatz“ Energienker projects GmbH, Dreieich, Endbericht 2022
Anlage 8	Verkehrsplanerische Stellungnahme Wohngebiet Schützengasse / FC Sportplatz Planungsbüro von Mörner, Darmstadt, Februar 2023 / Juli 2024
Anlage 9	Schnitte Bebauung Planergruppe ASL, Frankfurt, Januar 2025
Anlage 10	Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“, 1. Änderung – Lärmeinwirkung durch die TV Mehrzweckhalle Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Januar 2023
Anlage 11	Eingriff Bodenfunktion - Bestand Planergruppe ASL, August 2024
Anlage 12	Eingriff Bodenfunktion – Planung Planergruppe ASL, August 2024

0. Vorbemerkung

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

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BauGB wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Planinhalten abgegeben werden können. Hierzu ist nachfolgende Zusammenfassung der Planänderungen als Übersicht erstellt. Die geänderten Planinhalte des 2. Entwurfs (Mai 2025) sind in Plan und/oder Begründung rot markiert.

Stand Offenlage April 2023	Geänderte Planinhalte des 2. Entwurfs (Mai 2025) Änderung in Plan und/oder Begründung sind rot markiert
Anpassungen der Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschosszahl), der zulässigen Gebäudelängen, Dachformen und Dachneigungen, max. Wohneinheiten, max. Höhen in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 – Planzeichnung, Nutzungsschablonen, Textliche Festsetzungen, bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 3.</u> Für das Plangebiet WA 1 ist die maximale Länge der Baukörper auf 15 m, für das Plangebiet WA 2 auf 22 m und für das Plangebiet WA 3 auf 17 m begrenzt.	<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 3.</u> Für das Plangebiet WA 1 ist die maximale Länge der Baukörper auf 17 m, für das Plangebiet WA 2 auf 25 m und für das Plangebiet WA 3 auf 20 m begrenzt.
<u>Nutzungsschablonen und Planeintrag:</u> WA 1: GRZ 0,3 – GFZ 0,6 – II – Gebäudelänge max. 15 m – max. 1 WE / 145 m ² GF – nördlicher Teil des Baufensters FH max. = 219,50 m ü. NN TH max. = 214,50 m u. NN südlicher Teil des Baufensters FH max. = 221,00 m ü. NN TH max. = 216,00 m ü. NN	<u>Nutzungsschablonen und Planeintrag:</u> WA 1: GRZ 0,4 – GFZ 1,2 – III – Gebäudelänge max. 17 m – max. 1 WE / 145 m ² GF nördlicher Teil des Baufensters GH max. = 219,50 m ü. NN südlicher Teil des Baufensters GH max. = 221,00 m ü. NN
<u>Nutzungsschablonen und Planeintrag:</u> WA 2: GRZ 0,4 – GFZ 1,2 – III – Gebäudelänge max. 22 m – max. 1 WE / 90 m ² GF – GH max. = 223,00 m ü. NN	<u>Nutzungsschablonen und Planeintrag:</u> WA 2: GRZ 0,4 – GFZ 1,2 – III – Gebäudelänge max. 25 m – max. 1 WE / 83 m ² GF GH max. = 223,00 m ü. NN
<u>Nutzungsschablonen und Planeintrag:</u> WA 3: GRZ 0,4 – GFZ 0,8 – II – Gebäudelänge max. 17 m – max. 1 WE / 110 m ² GF – FH max. = 222,50 m ü. NN TH max. = 217,50 m u. NN	<u>Nutzungsschablonen und Planeintrag:</u> WA 3: GRZ 0,4 – GFZ 0,8 – II – Gebäudelänge max. 20 m – max. 1 WE / 85 m ² GF GH max. = 222,50 m ü. NN

<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> <u>Dachneigung und Dachform</u> In den Plangebieten WA 1, WA 3 bis WA 8 gilt: Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigung von 30-45°. Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig: - Flachdächer In dem Plangebiet WA 2 gilt: Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Flachdächer	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> <u>Dachneigung und Dachform</u> In den Plangebieten WA 1 bis WA3 gilt: Bei Haupt- und Nebenbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigungen bis 15° In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 gilt: Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: - Sattel-, Walm- und Pultdächer mit Dachneigung von 30-45° Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig: - Flachdächer
Ergänzung der Textliche Festsetzungen, Punkt 5. für WA 2 und WA 3 bezüglich von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen	
-	<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 5.</u> Für die Plangebiete WA 2 und WA 3 gilt: Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen sowie an den Grundstücksgrenzen ohne Beschränkungen der Anzahl gem. HBO, zulässig.
Änderung der Textlichen Festsetzung, Punkt 9. Für WA 1 bis WA 3 – Solarmindestfläche	
<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 9.</u> Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und / oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. In den Plangebieten WA 1 und WA 3 bis WA 7 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 %, im Plangebiet WA 2 zu 100 %, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).	<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 9.</u> Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und / oder solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 %, in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 zu 100 %, mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

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

<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 11.</u> <u>Begrünung von Hausgärten</u> Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Terrassen und erforderliche Wege können, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß, aus Stein-/ Kies-/Splitt oder Schotter hergestellt werden. Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Vorgärten sind zu 35 % ihrer Fläche dauerhaft zu begrünen. Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. verkehrsberuhigten Bereiche und den Gebäudefassaden, gemessen über die gesamte Breite des zu den Verkehrsflächen ausgerichteten Grundstückes.	<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 11.</u> <u>Begrünung von Hausgärten</u> Im Plangebiet WA 1, WA 4, WA 5-8 dürfen mindestens 40% der Grundstücksfläche nicht befestigt und unterbaut werden. Im Plangebiet WA 2, WA 3 und MU 1-3 dürfen mindestens 20% der Grundstücksfläche nicht befestigt und unterbaut werden. Diese Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.
--	---

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

- <u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>ökologischen Aufwertung des Plangebietes</u> Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen. Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden.	<u>Textliche Festsetzungen, Punkt 11.</u> <u>Dachbegrünung</u> Flachdächer von Gebäuden sowie flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen, die für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden, ist zulässig. <u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Ökologische Aufwertung des Plangebietes</u> Es wird empfohlen große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
---	--

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

Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten

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

Abstände Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. et al., 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten

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

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

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

Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

Monitoring

Für die Maßnahmen 1-3 sind Funktionskontrollen durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die Maßnahmen 1-3 werden durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet.

Textliche Festsetzungen, Punkt 11.

Monitoring

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

Festsetzung von Reduktionszisternen mit einer bestimmten Regenabflussmenge - Textliche Festsetzungen, Punkt 12.

Textliche Festsetzungen, Punkt 12.

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

Bei Neubauten ist das Niederschlagswasser in Zisternen/ Retentionszisternen zurückzuhalten, zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Hinsichtlich der Rückhaltung des Niederschlagswassers ist die Anlage so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen, Punkt 12.

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

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

Aufnahme von Lärmschutzmaßnahmen als Hinweise, Entfall der Textliche Festsetzungen, Punkt 13.

Textliche Festsetzungen, Punkt 13.

13.
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Freizeit-, Sport- und gewerbliche Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle müssen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für "seltene Veranstaltungen" i. S. der Freizeitlärmrichtlinie, Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. TA Lärm einhalten. Hierbei ist zu beachten:

- Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
- Bei seltenen Veranstaltungen sind zumindest im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) Fenster und Türen der Mehrzweckhalle geschlossen zu halten.
- Die festinstallierte elektroakustische Verstärkeranlage in der Mehrzweckhalle ist so

Entfall der Textlichen Festsetzungen, Punkt 13.

einzupegeln (Limiter), dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen von nachts 55 dB(A) für den Beurteilungspegel (Mittelungspegel) bzw. 65 dB(A) für den Spitzenpegel nicht überschritten werden.

- Für Fremdverstärker ist die Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte durch eine entsprechend eingemessene "Lärmampel" sicherzustellen.
- Rücksichtsvolles Verhalten der Teilnehmer seltener Veranstaltungen beim Aufenthalt im Freien sowie bei der An- und Abfahrt ist durch einen Ordnungsdienst sicherzustellen.

Hinweise und Empfehlungen

-

Hinweise und Empfehlungen

Lärmschutz

Gemäß Lärmschutzgutachten „Bericht 22-3086/TV-Halle“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 22.01.2023 sind im Bereich der Sport- und Mehrzweckhalle folgende Maßnahmen zu beachten:

Freizeit-, Sport- und gewerbliche Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle müssen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für "seltene Veranstaltungen" i. S. der Freizeitlärmrichtlinie, Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. TA Lärm einhalten. Hierbei ist zu beachten:

Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Bei seltenen Veranstaltungen sind zumindest im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) Fenster und Türen der Mehrzweckhalle geschlossen zu halten.

Die festinstallierte elektroakustische Verstärkeranlage in der Mehrzweckhalle ist so einzupegeln (Limiter), dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen von nachts 55 dB(A) für den Beurteilungspegel

	(Mittelungspegel) bzw. 65 dB(A) für den Spitzen-pegel nicht überschritten werden. Für Fremdverstärker ist die Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte durch eine entsprechend eingemessene "Lärmampel" sicherzustellen. Bei Veranstaltungen ist auf ein rücksichtsvolles Verhalten der Teilnehmer beim Aufenthalt im Freien sowie bei der An- und Abfahrt hinzuweisen.
Ergänzung von Hinweisen im Bebauungsplan - Löschwasserversorgung	
<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr</u> Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.	<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr</u> Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Seitens der Brandschutzbehörde wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Std. sowie eine Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 m bis zu den Zugängen der Grundstücke empfohlen.
Aufnahme von Hinweisen im Bebauungsplan - Altlasten	
-	<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Altlasten</u> Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt: 431.007.050-001.031, Erzbergstraße 2, Status: Fläche nicht bewertet

	431.007.050-001.113, Kröckelbacher Straße 33, Status: Fläche nicht bewertet 431.007.050-001.120, Lindenbornstraße 18, Status: Fläche nicht bewertet
Ergänzung von Hinweisen im Bebauungsplan - Stellplatzsatzung	
<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Stellplatzsatzung</u> Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.	<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Stellplatzsatzung</u> Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.
Aufnahme von Hinweisen im Bebauungsplan Artenschutz - Allgemein	
-	<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Artenschutz</u> <u>Allgemein</u> Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Eine von der Bauherrschaft zu beauftragende Kontrolle hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz sollte daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.

Ergänzende Formulierungen bezüglich von Hinweisen zum Artenschutz - Beleuchtung	
<u>Hinweise und Empfehlungen - Artenschutz:</u> <u>Minimierung von Lockeigenschaften für Insekten:</u> Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig.	<u>Hinweise und Empfehlungen - Artenschutz:</u> <u>Minimierung von Lockeigenschaften für Insekten:</u> Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Die Lampen sind seitlich abzuschirmen und die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.
Aufnahme von Hinweisen im Bebauungsplan - Kriminalprävention	
-	<u>Hinweise und Empfehlungen</u> <u>Kriminalprävention</u> Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren, Bauträger und Architekten zur Städtebaulichen Kriminalprävention an.
Hinweis zur Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes "Schützengasse / FC Sportplatz"	
-	<u>Hinweise und Empfehlungen</u> Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ (in Kraft getreten am 24.04.2021) überplant und ersetzt.
Anpassung des Verkehrsgutachtens bezüglich der Straßenklassifizierung - Begründung, Kapitel 6.2.1	
<u>Begründung, Kapitel 6.2.1</u> Die Haupteinfahrt der Wohneinheiten erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße - Sammelstraße in einem bestehenden Wohngebiet innerhalb einer Tempo 30-Zone. Die Straße mündet in die vorfahrtsberechtigten Kröckelbacher Straße (K 207). Im weiteren Verlauf mündet die Kröckelbacher Straße signalisiert in die Bundesstraße 38/460.	<u>Begründung, Kapitel 6.2.1</u> Die Haupteinfahrt der Wohneinheiten erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße - Sammelstraße in einem bestehenden Wohngebiet innerhalb einer Tempo 30-Zone. Die Straße mündet in die vorfahrtsberechtigte Kröckelbacher Straße. Im weiteren Verlauf mündet die Kröckelbacher Straße signalisiert in die Bundesstraße 38/460.

Änderung der Formulierung Begründung (Punkt 6.3.2) betreffend Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	
<u>Begründung (Punkt 6.3.2)</u> Die festgesetzten GRZ-Kennwerte entsprechend den maximalen Vorgaben der BauNVO (0,4). In den geplanten Urbanen Gebieten orientieren sich die GRZ und GZF-Zahlen an den Höchstwerten von Mischgebieten (0,6 bzw. 1,2) gemäß Baunutzungsverordnung.	<u>Begründung (Punkt 6.3.2)</u> Die festgesetzten GRZ-Kennwerte (0,4) entsprechen den Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO. In den geplanten Urbanen Gebieten orientieren sich die GRZ und GZF-Zahlen an den Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Mischgebieten (0,6 bzw. 1,2) gemäß Baunutzungsverordnung.
Änderung der Formulierung Begründung (Punkt 6.3.6) betreffend Nebenanlagen	
<u>Begründung (Punkt 6.3.6)</u> Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Einschränkungen bezüglich der Lage und Anordnung vorgesehen.	<u>Begründung (Punkt 6.3.6)</u> Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind keine Einschränkungen bezüglich der Lage und Anordnung vorgesehen.
Ergänzungen der Begründung, Punkt 6.8.2.2 zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen	
-	<u>Begründung, Punkt 6.8.2.2</u> Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass eine Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen gesichert ist. Inwieweit die Gemeinde die Investoren der Bauträgerflächen zur Kostenbeteiligung heranziehen möchte, ist eine Fragestellung der städtebaulichen Verträge.
Ergänzungen der Begründung, Punkt 7. vertiefende Aussagen zum Bodenschutz	
-	<u>Begründung, Punkt 7.</u> In der Begründung des Bebauungsplanes sind zum Thema Bodenschutz-vertiefende Aussagen unter Kapitel 7. Boden aufgenommen. (Begründung Seite 96 bis 103)
Verkleinerung Plangebiet WA 7 und Zuordnung zu Plangebiet MU 3	
WA 7: Flurstücke 408/51, 408/50 tlw., 408/47	WA 7: neu Flurstück (408/57) MU 3: Flurstücke neu (408/58)

Entfall der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Fernwärme Plangebiet V1 (Holzhackschnitzelkraftwerk) sowie Entfall der Schornsteinhöhe, Zuordnung der Fläche zu Plangebiet MU 3, neues Baufenster	
Plangebiet V1: Flurstücke 408/24, 408/50tlw.	Entfall Plangebiet V1 MU 3: neu Flurstück (408/57)
SH max. = 224,00 m ü. NN	Entfall
Entfall Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Erzbergstraße	
Erzbergstraße entlang Plangebiet WA 1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Entfall
Entfall Geländemodellierungen für das Plangebiet WA 1 - Böschung an der Erzbergstraße Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 3.	
<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u> <u>Geländemodellierungen</u> <u>Für das Plangebiet WA 1 - Böschung an der Erzbergstraße gilt:</u> Das natürliche Gelände / Böschung an der Erzbergstraße darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Stützmauern dürfen, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m errichtet werden. Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen auszugleichen. Die Böschung ist zu bepflanzen. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig. Stützmauern sind aus Naturstein oder mit Gabionen herzustellen. Weiterhin zulässig sind Betonmauern mit Natursteinvorsatz. Insbesondere Stützmauern aus Pflanzformsteinen sind unzulässig.	Entfall
Entfall Leitungsrecht auf öffentlicher Grünfläche Spielwiese	
Leitungsrecht auf Flurstück 408/50 tlw.	Entfall
Entfall der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
Umgrenzung auf Flurstücken 406/12 tlw., 406/13 tlw., 406/16 tlw., 407/12, 407/13, 408/43	Entfall
Redaktionelle Änderung	
-	Erweiterung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz um 2,60 m im Bereich der Quartiersspeicher

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 30.06.2020 den Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ in Fürth einschließlich bauordnungsrechtlicher Festsetzungen (örtlicher Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die seinerzeit beauftragte SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft, Goethestraße 11, 64625 Bensheim führt in der Begründung des Bebauungsplanes folgendes aus:

„Der frühere Fußballplatz des Fußball Club Fürth 1949 e.V. ist seit Jahren weitgehend aus der Nutzung genommen und stellt eine innerörtliche Brachfläche mit hohem Potential für eine Siedlungsnachverdichtung dar. Der Verein hat seine Trainings- und Spielaktivitäten vor Jahren in das Sportzentrum Schulstraße verlagert. Neben dem FC Fürth liegen innerhalb des Bebauungspangeltungsbereichs auch die Vereinsanlagen des TV Fürth 1903 e.V. Die Sporthallen werden auch für soziale und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Beide Vereine sind für die sportliche und soziale Struktur und das öffentliche Leben in der Gemeinde Fürth wichtig, weshalb dem Erhalt der entsprechenden Nutzungen eine hohe Bedeutung zukommt.“

Der Bestandsbebauungsplan sieht als städtebauliche Neuordnung ein urbanes Gebiet im Norden vor. Dieses umfasst neben Wohngebäuden, gewerbliche genutzte Gebäude (sowie eine Sporthalle mit Vereins- und Mehrzwecknutzung. Im Süden auf den ehemaligen Sportplätzen ist ein Allgemeines Wohngebiet für eine Mehrfamilienhaus-, Doppelhaus- und Einzelhausbebauung des Geltungsbereiches geplant.

Die Erschließung der Mehrzweckhalle erfolgt über die Schützengasse, in deren Umfeld der bestehende Parkplatz erweitert werden soll. Das Wohngebiet wird über die Gerhardt-Hauptmann-Straße sowie neu anzulegende Stichstraße erschlossen.

Am 28.03.2023 hat die Gemeinde Fürth die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ beschlossen.

Anlass der Planänderung sind unter anderem

- die gewünschte Berücksichtigung eines zwischenzeitlich erstellten Energiekonzepts,
- eine im Hinblick auf eine geplante Konzeptvergabe planerischen Konkretisierung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes,
- eine weitere Differenzierung im Bestandsgebiet, sowie
- die Einarbeitung erfolgter und geänderter artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

2. Rechtsgrundlagen

Die Planänderung erfolgt auf Grundlage des § 13 a BauGB. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ wird der bestehende Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ (in Kraft getreten am 24.04.2021) überplant und ersetzt.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

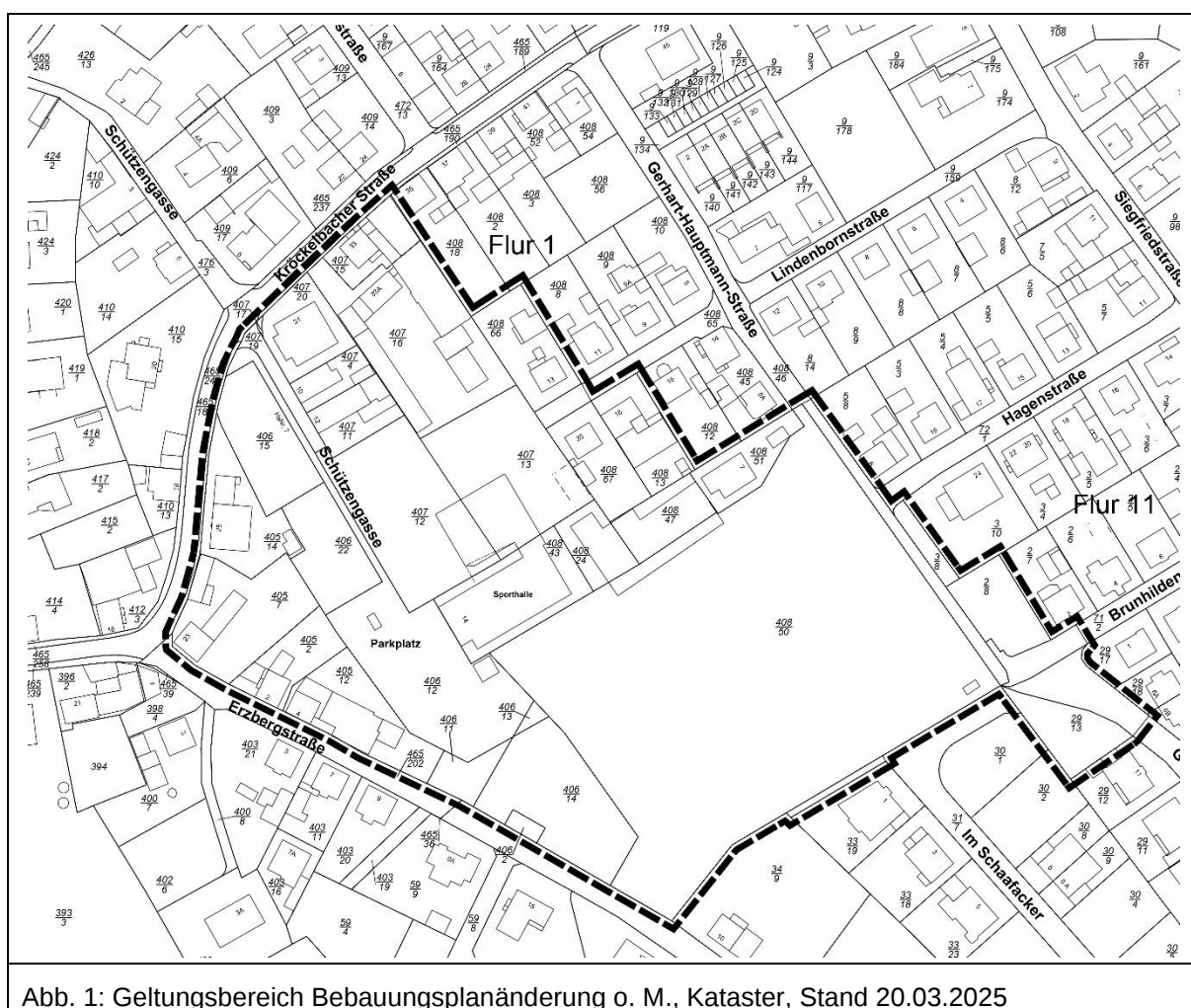
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Gemeindegebiet von Fürth liegt im Vorderen Odenwald im Oberen Weschnitztal. Der Geltungsbereich liegt in der Kerngemeinde Fürth. Im Südosten des Plangebietes verläuft die Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Süden stößt es an die Straße Im Schaafacker, im Südwesten an die Erzbergstraße, im Nordwesten und Norden an die Kröckelbacher Straße. Im Nordosten bilden die Wohnbebauung im Bereich der Kröckelbacher Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße die Grenze.



Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:
Gemarkung Fürth, Flur 1:

Flurstücke Nr. 405/2, Nr. 405/7, Nr. 405/12, Nr. 405/14, Nr. 406/2, Nr. 406/11, Nr. 406/12, Nr. 406/13, Nr. 406/14, Nr. 406/15, Nr. 406/22, Nr. 407/4, Nr. 407/11, Nr. 407/12, Nr. 407/13, Nr. 407/15, Nr. 407/16, Nr. 407/17, Nr. 407/19, Nr. 407/20, Nr. 408/13, Nr. 408/24, Nr. 408/43, Nr. 408/46 (teilweise), Nr. 408/47, Nr. 408/50, Nr. 408/51, Nr. 408/65 (teilweise), Nr. 408/66, Nr. 408/67

sowie Gemarkung Fürth, Flur 11:

Flurstücke Nr. 2/8, Nr. 3/8, Nr. 29/13, Nr. 29/16 (teilweise), Nr. 31/7 (teilweise) und Nr. 71/2 (teilweise).

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

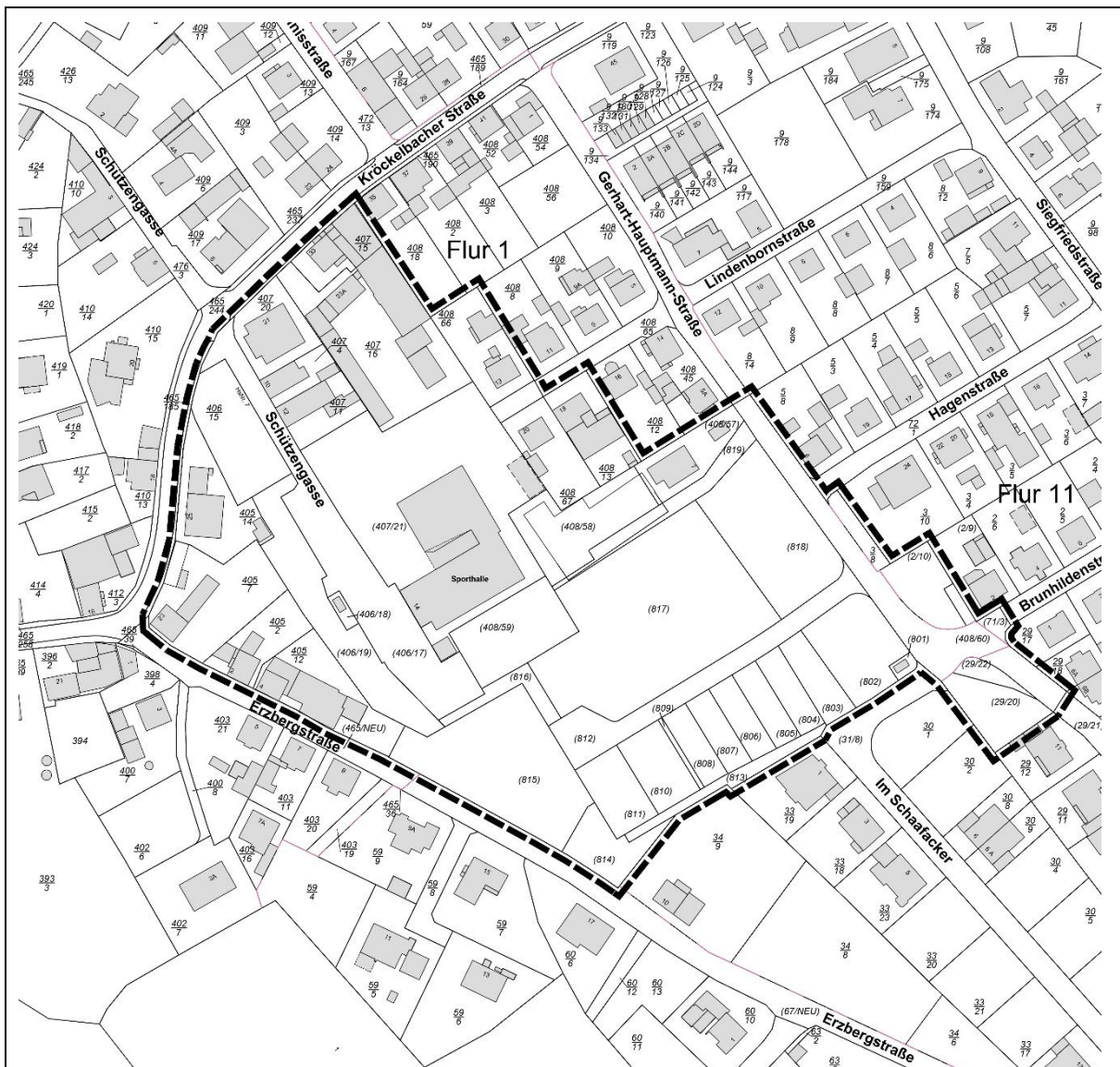


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplanänderung o. M., Entwurf 2 Rechtsplan, Stand 20.03.2025

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 3,3 ha umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Fürth, Flur 1:

Flurstücke Nr. 405/2, Nr. 405/7, Nr. 405/12, Nr. 405/14, Nr. 406/15, Nr. (406/17),
Nr. (406/18), Nr. (406/19), Nr. 407/4, Nr. 407/11, Nr. 407/15, Nr. 407/16, Nr. 407/20,

Nr. (407/21), Nr. 408/13, Nr. (408/57), Nr. (408/58), Nr. (408/59), Nr. (408/60) teilweise,
 Nr. 408/65 teilweise, Nr. 408/66, Nr. 408/67, Nr. (801), Nr. (802), Nr. (803), Nr. (804),
 Nr. (805), Nr. (806), Nr. (807), Nr. (808), Nr. (809), Nr. (810), Nr. (811), Nr. (812), Nr. (813),
 Nr. (814), Nr. (815), Nr. (816), Nr. (817), Nr. (818), Nr. (819)

sowie Gemarkung Fürth, Flur 11:

Flurstücke Nr. (2/9) teilweise, Nr. (2/10), Nr. 3/8, Nr. (29/20), Nr. (29/21) teilweise, Nr. (29/22),
 und Nr. (71/3) teilweise.

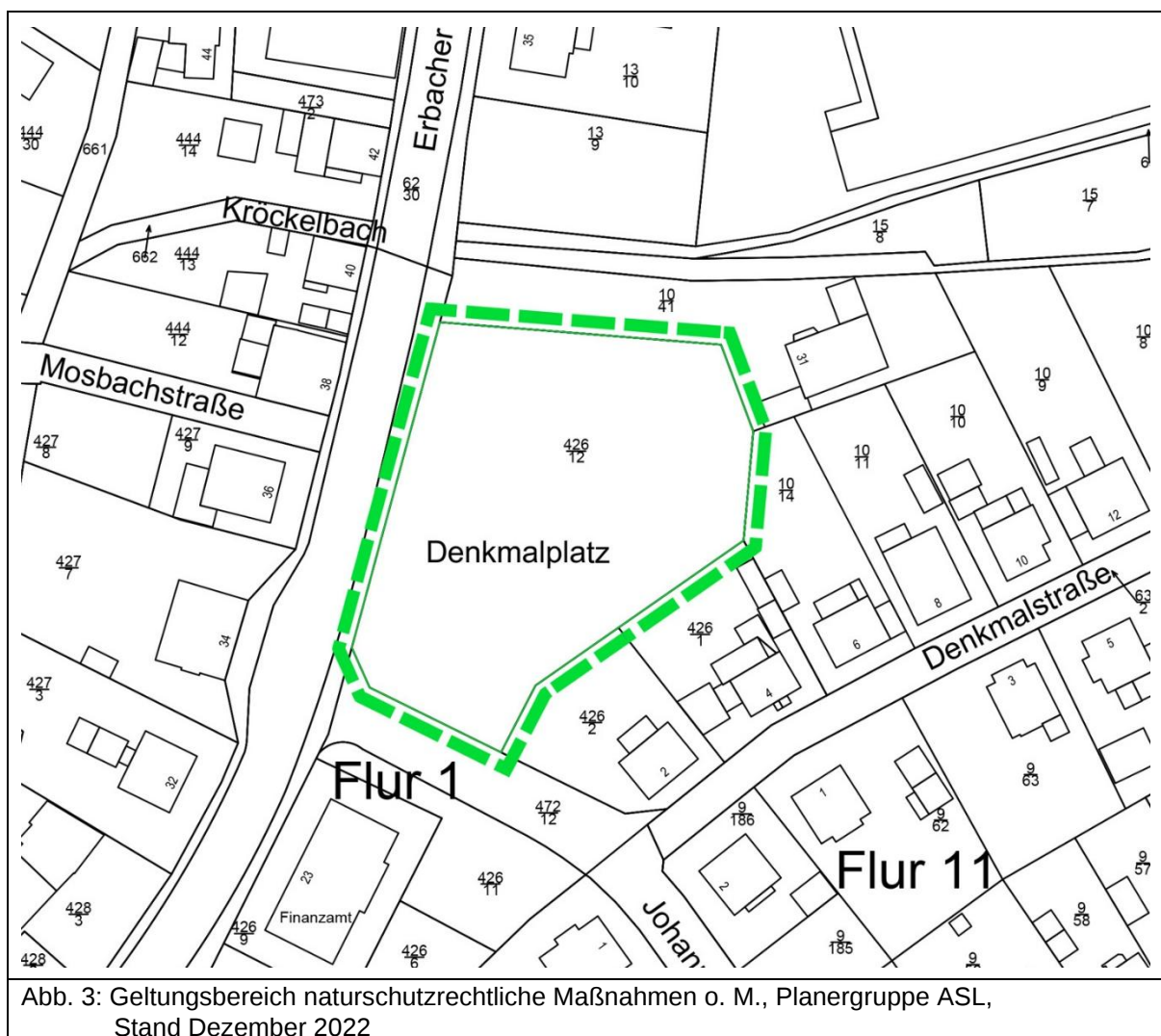
Nördlich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein weiterer Geltungsbereich, der für die
 artenschutzrechtlichen Maßnahmen herangezogen wird. Die Fläche verfügt über eine Größe
 von 0,29 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

Denkmalplatz

Gemarkung Fürth

Flur 1

Flurstücke 426/12



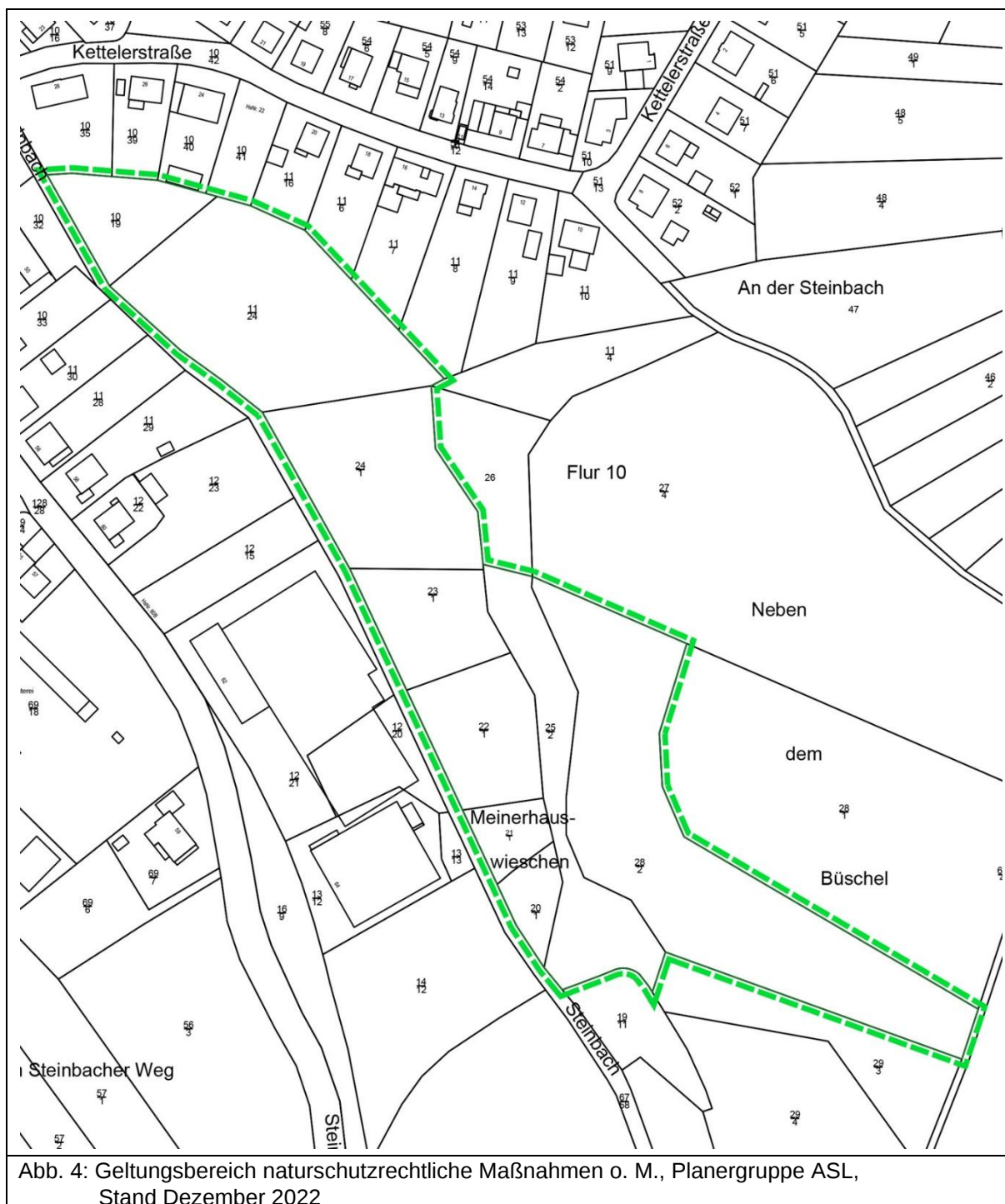
Ein weiterer Geltungsbereich für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen liegt südlich der Bebauungsplanänderung und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,54 ha. Dieser beinhaltet folgende Flurstücke:

Steinbachwiesen

Gemarkung Fürth

Flur 10

Flurstück 10/19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 28/2 und 11/24.



4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). Er wurde am 17. Dezember 2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17. Oktober 2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung werden im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

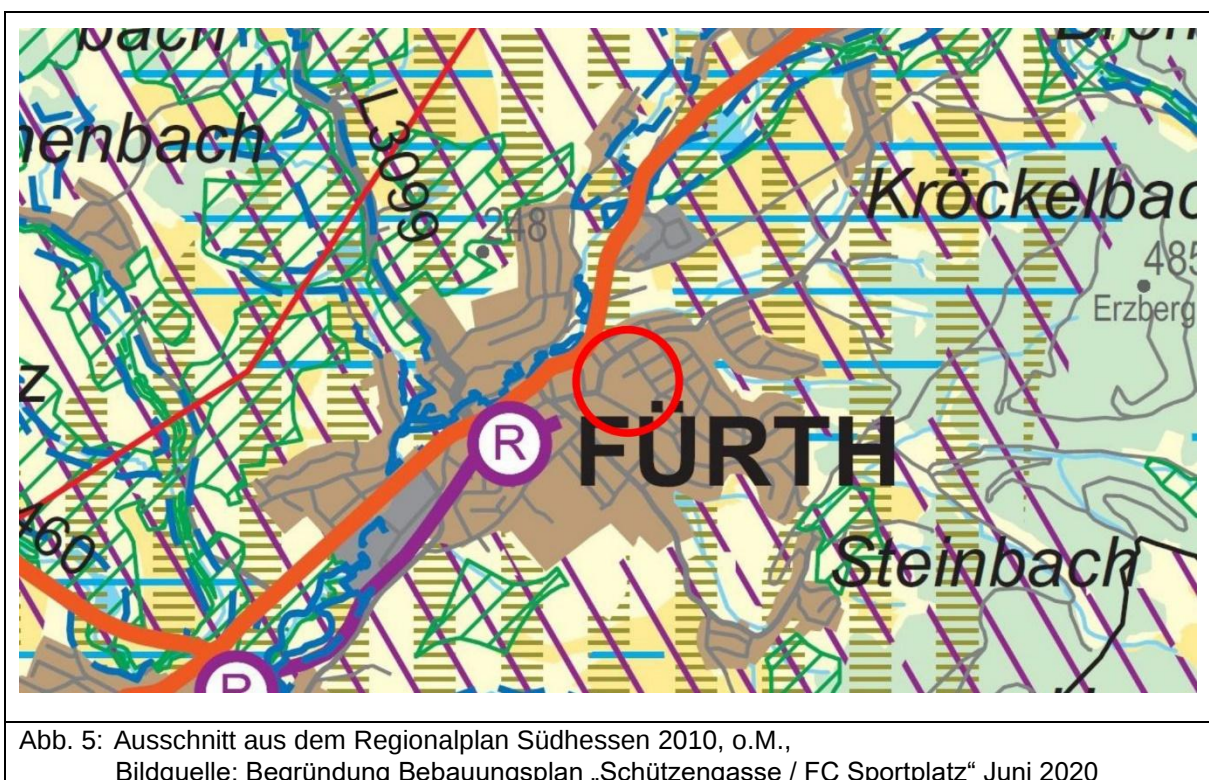


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M.,
Bildquelle: Begründung Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ Juni 2020

Im RPS / RegFNP sind Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

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

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Die Dichtevorgaben für die Gemeinde Fürth ist dem ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbau-land zuzuordnen.

Bezüglich der genauen Berechnung der baulichen Dichte nach Ziel Z3.4.1-9 wird auf Kapitel 6.3.5 Bauliche Dichte verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weicht in seinen Darstellungen von der Planung des Bebauungsplanes teilweise ab.

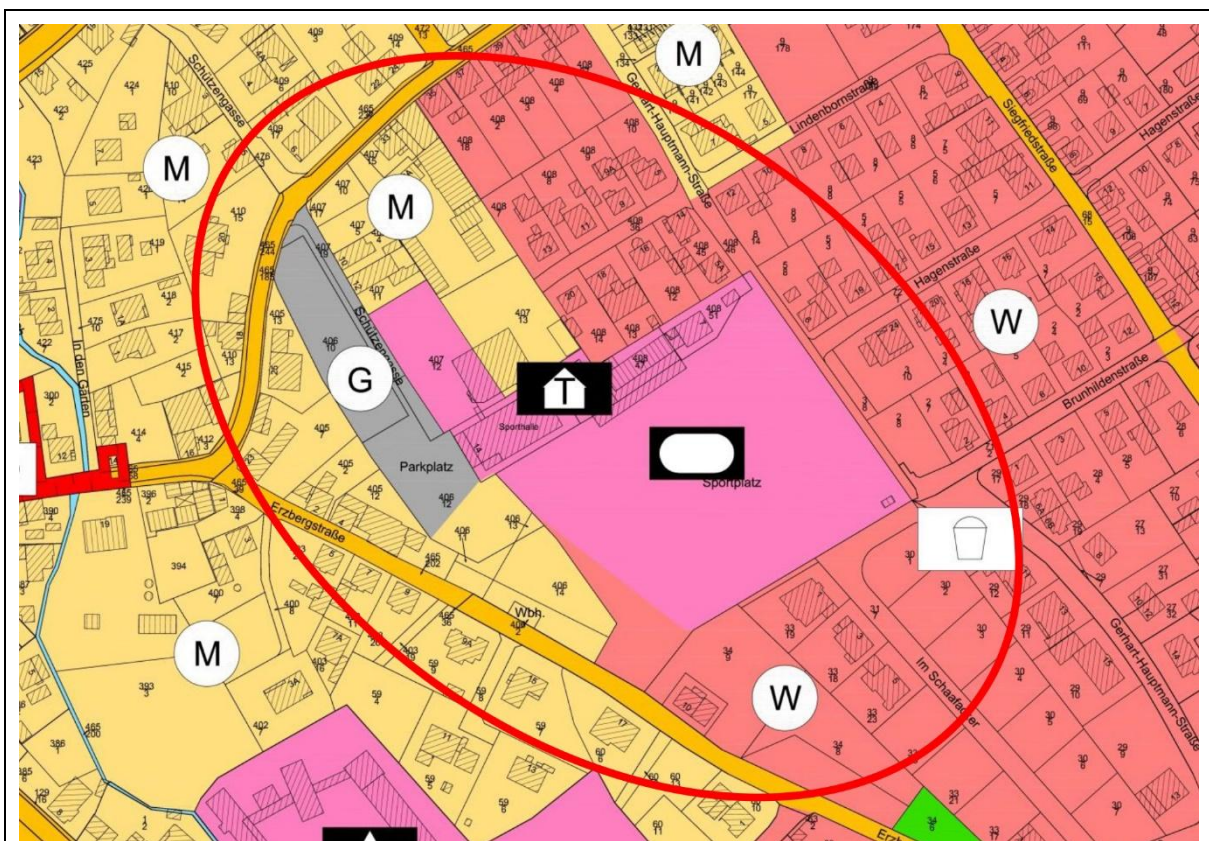


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth, o.M.,
Bildquelle: Begründung Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ Juni 2020

Zum Flächennutzungsplan stellt die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan folgendes fest:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“, „gewerbliche Baufläche“, „gemischte Baufläche“ sowie „Fläche für Gemeinbedarf – Sportanlage und Turnhalle“ dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht

erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Belange, die gegen die Änderung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan (unter Berücksichtigung der Regelungen gem. § 13 a BauGB) zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.“

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist derzeit noch nicht erfolgt und soll im Nachgang zu dieser Bebauungsplanänderung durchgeführt werden.

4.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der am 30.06.2020 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ überplant Teilbereiche des rechtswirksamen Bebauungsplanes „1. Änderung Schaafacker“ (in Kraft getreten am 28.11.1987). Hierbei handelt es sich um den im Süden gelegenen Spielplatz und eine als Parkplatzfläche ausgewiesene Fläche entlang der Gerhardt-Hauptmann-Straße sowie einen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Fußweg mit seinen begleitenden Grünflächen.

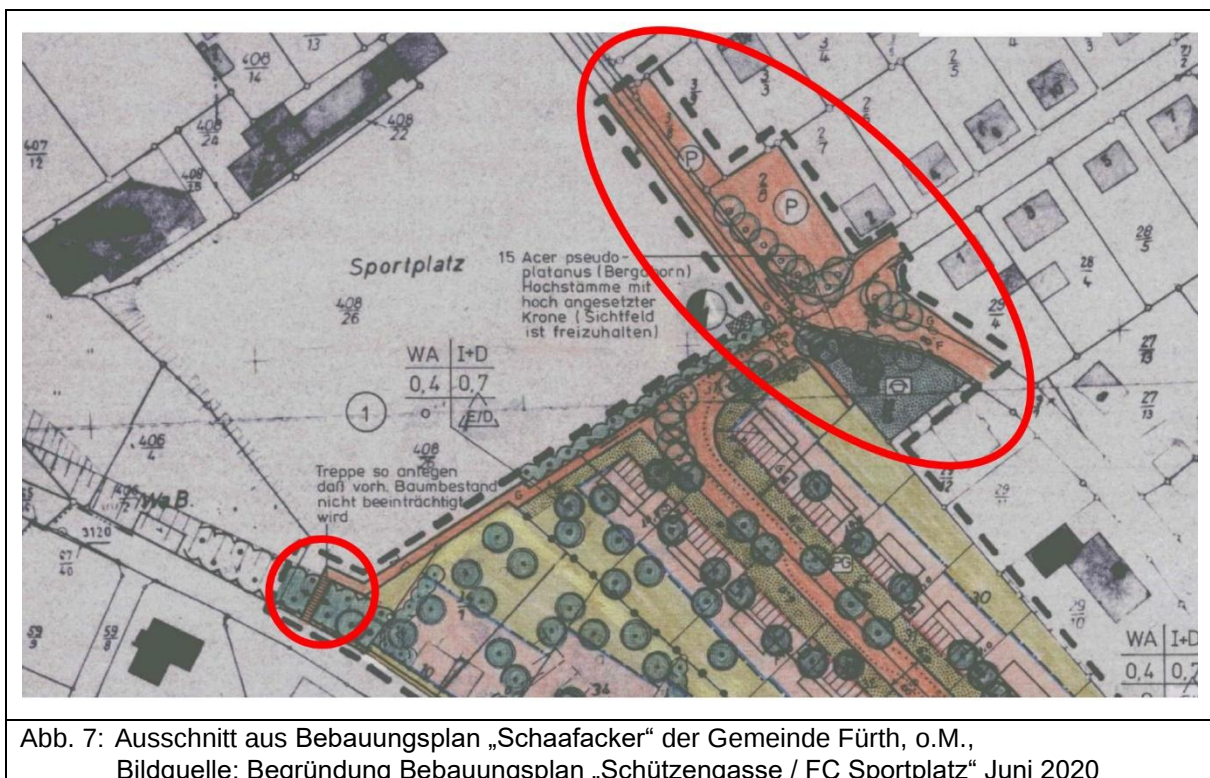


Abb. 7: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Schaafacker“ der Gemeinde Fürth, o.M.,
Bildquelle: Begründung Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ Juni 2020

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ wurde die Fußwegeverbindung mit den verkehrsbegleitenden Grünflächen übernommen. Die Spielplatzfläche wurde verlegt und ebenso wie die Parkplatzfläche Ecke Gerhardt-Hauptmann-Straße / Brunhildenstraße als Wohnbaufläche überplant.

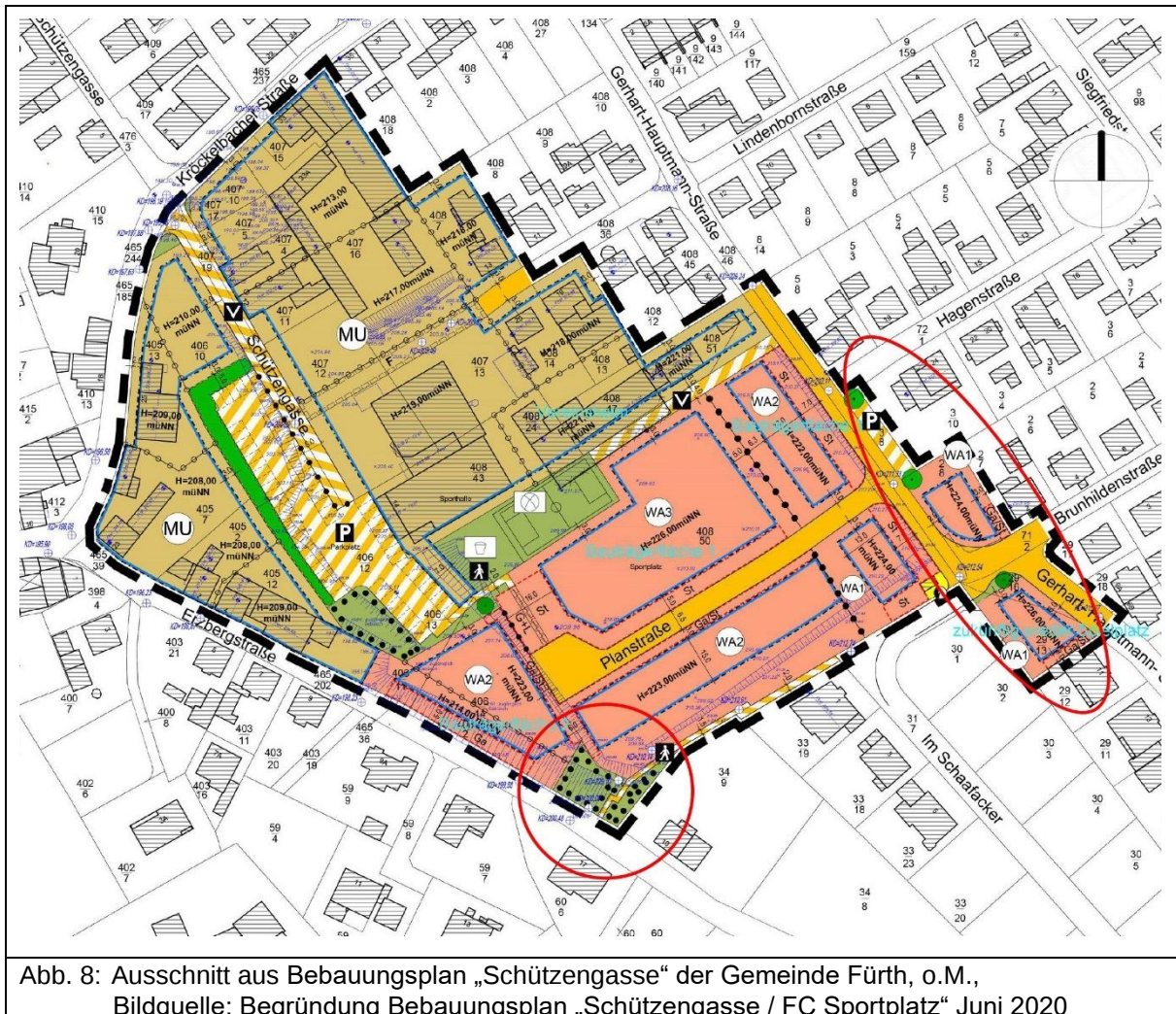


Abb. 8: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Schützengasse“ der Gemeinde Fürth, o.M.,
Bildquelle: Begründung Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ Juni 2020

4.4 Schutzgebiete

Zu den Schutzgebieten führt die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft folgendes aus:

„Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung dieser Natura 2000-Gebiete durch das

Planvorhaben ist auch aufgrund des großen Abstands zu entsprechenden Gebieten in der Umgebung von Fürth nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt nach den Darstellungen des „Hessenviewers“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden (<http://hessenviewer.hessen.de>) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.“

5. Bestandsanalyse

5.1 Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes fällt entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Gerhardt-Hauptmann-Straße) von ca. 212,50 m ü. NN im Süden auf ca. 200,00 m ü. NN im Norden und hat somit ein Gefälle von ca. 5 %. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Erzberger Straße) fällt das Niveau von ca. 200,50 m ü. NN im Süden auf ca. 196,00 m ü. NN im Norden, das Gefälle beträgt ca. 2,5 %. Insgesamt fällt das Gelände von Osten nach Westen ab, an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt das Gefälle ca. 2,5 % und an der südlichen Grenze ca. 9%.

Der höchste Punkt mit ca. 212,50 m ü. NN befindet sich an der Ecke Gerhardt-Hauptmann-Straße / Im Schaafacker / Brunhildenstraße im Südosten und der niedrigste Punkt mit ca. 196,00 m ü. NN im Nordwesten Ecke Erzbergstraße / Kröckelbacher Straße. Der Großteil des zu überbauenden Sportplatzgeländes im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich auf einer Art Plateau auf einer Höhe von ca. 210,50 m ü. NN bis 210,00 m ü. NN. Der Bereich im Westen fällt von diesem Plateauniveau stark ab in Richtung Erzbergstraße, die Böschung hat bei einem Höhenunterschied von ca. 9,00 m ein Gefälle von ca. 47% an der steilsten Stelle.



Foto 1: Gerhardt-Hauptmann-Straße
Blickrichtung von Süden nach Norden



Foto 2: Erzbergstraße
Blickrichtung von Norden nach Süden



Foto 3: Plateau Bebauungsplanänderung
Blickrichtung von Süden nach Norden



Foto 4: Böschung Erzbergstraße
Blickrichtung von Nordwesten nach Süden

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch verschiedene Straßen erschlossen. Im Norden verläuft die Kröckelbacher Straße als Hauptsammelstraße. Von dieser führen drei Straßen in südöstliche Richtung. Im Gegensatz zur Erzberger Straße und der Gerhart-Hauptmann Straße endet die Schützengasse im Plangebiet. Hier befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der die Sport- und Mehrzweckhalle bedient. Von der Gerhart-Hauptmannstraße aus führen zudem zwei Stichwege in die Mitte des Plangebiets. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes im Bereich der ehemaligen Sportflächen machen die Anlage einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße erforderlich.



Foto 5: Ecke Im Schaafacker / Gerhardt-Hauptmann-Straße
Blickrichtung von Norden nach Süden



Foto 6: Ecke Kröckelbacher Straße / Schützengasse



Foto 7: Schützengasse
Blickrichtung von Süden nach Norden



Foto 8: Ecke Kröckelbacher Straße / Erzbergstraße



Foto 9: Stichweg Lindenbornstraße

Im Geltungsbereich befinden sich eine Anzahl an Parkplatzflächen, die sich um die Sport- und Mehrzweckhalle gruppieren. Die Flächen sind befestigt, teilweise asphaltiert oder geschottert. Eine konzentriertere Neuordnung der Stellplatzsituation mit Begrünung ist die Zielvorgabe.



Foto 10: Parkplatz südliches Ende Schützengasse,
westlich der Sport- und Mehrzweckhalle



Foto 11: Parkplatz südliches Ende Schützengasse
mit Garagen



Foto 12: Parkplatz Schützengasse, nördlich der Sporthallen



Foto 13: Parkplatz Schützengasse, nördlich der Sporthallen



Foto 14: Parkplatz in Richtung Lindenbornstraße, nördlich der Sporthallen



Foto 15: Parkplatz in Richtung Lindenbornstraße, östlich der Sporthallen

Weitere Stellplatzflächen, voll versiegelte Flächen, erstrecken sich entlang der Gerhardt-Hauptmann-Straße. Die Fläche an der Ecke Gerhardt-Hauptmann-Straße / Brunhildenstraße ist für eine bauliche Arrondierung geeignet.



Foto 16: Parkplatz Ecke Gerhardt-Hauptmann-Straße / Brunhildenstraße

Im Südosten stößt die Straße Im Schaafacker an das Plangebiet. Vom Kurvenbereich der Straße aus beginnt ein Fußweg, der durch das Plangebiet, zur Erzbergstraße führt. Die Wegeverbindung trägt zu einer guten Vernetzung des Straßen- und Wegenetzes bei.



Foto 17: Fußweg entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze



Foto 18: Fußweg Richtung Straße Im Schaafacker



Foto 19: Treppenaufgang Fußweg Erzbergstraße
An der südlichen Plangebietsgrenze

5.2.2 ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Finanzamt“ für die Linie 667 befindet sich ca. 130 m nördlich vom Plangebiet in der Erbacher Straße oder die Haltestelle „Grundschule“ für die Linien 697 und 698 ca. 150 m südlich in der Schillerstraße. Die Buslinie 684 fährt vom Bahnhof Fürth, der ca. 400 m von der nordwestlichen Ecke des Plangebietes Kröckelbacher Straße / Erzbergstraße entfernt ist.

Es bestehen folgende Buslinien:

Linie 667: Heppenheim – Fürth - Grasellenbach

Linie 684: Fürth – Mörlenbach - Weinheim

Linie 697: Wald – Michelbach – Grasellenbach – Fürth - Rimbach

Linie 698: Rimbach – Fürth - Heppenheim

Der Bahnhof Fürth liegt ca. 400 m vom Plangebiet entfernt, hier verkehrt die RB 69 zwischen Fürth - Weinheim ca. alle 60 Minuten.

5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist im Norden und Westen durch eine ältere Baustruktur mit zumeist zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldächern geprägt. In diesen Bereichen sind auch Straßenrandbebauungen sowie Grenzbebauungen vorzufinden. Der nördliche Bereich wird zudem von den Baulichkeiten einer U-förmigen Hofbebauung, in der eine Schreinerei untergebracht ist, geprägt.

In Gebietsmitte bestimmen die größeren Kubaturen der Sport- und Merzweckhalle das bauliche Umfeld. Östlich hiervon befinden sich kleinteiligere zweigeschossige Wohngebäude, die in offener Bauweise errichtet wurden.

Die Dächer bestehen aus unterschiedlichen Materialien mit roten, braunen und grauen Oberflächen.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes befinden sich außer an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze keine Bebauungen. Die ehemaligen eingeschossigen Vereinsgebäude mit Vordach sollen einer neuen Bebauung weichen, das zweigeschossige Bestandsgebäude, Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 7 bleibt in seiner Form erhalten.



Foto 20: Sporthallen



Foto 21: Schützengasse
Zweigeschossige Wohnbebauung



Foto 22: ehemalige Vereinsgebäude, Bestandsgebäude Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 7

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasser / Abwasser

Das Gebiet ist bereits erschlossen. In den bestehenden Straßen befinden sich die erforderlichen Anlagen zur Trink- bzw. Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Die Schmutzwasserentsorgung des Neubaubereichs kann über den, in der Schützengasse, liegenden Abwasserkanal erfolgen. Bezüglich des Niederschlagswassers besteht die Möglichkeit dieses in den Regenwasserkanal in der Erzbergstraße abzuführen, wobei eine bestimmte Einleitungsmenge nicht überschritten werden darf.

5.4.2 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die anderen Versorgungsmedien für Strom- und Telekommunikation sowie Breitbandkabel sind in den umliegenden bestehenden Straßen verlegt, sodass eine Netzerweiterung unproblematisch ist.

Bezüglich der Stromversorgung kann ebenfalls auf die bestehende Netzstruktur zurückgegriffen werden.

Gemäß des erarbeiteten Energiegutachtens wird eine klimafreundliche Energieversorgung angestrebt. Hierzu gehören die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Verbindung mit einem Quartiers-Stromspeicher.

5.5 Grünordnung

Da die Bebauungsplanänderung nach §13 a BauGB durchgeführt werden kann, wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichplanung nicht erforderlich. Ebenso bedarf es keines Umweltberichtes im Sinne des § 2 a BauGB.

Ca. die Hälfte des Plangebietes ist mit Wohn- und Gewerbegebäuden, bzw. mit den Sport- und Mehrzweckhallen bebaut. Die Grundstücke weisen eine insgesamt hohe Versiegelung durch Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen aus. Bei den dazugehörigen Grünflächen handelt es sich überwiegend um Hausgärten, die zum Teil verwildert sind.

Versiegelt sind auch die Verkehrsflächen. Die öffentlichen Parkplätze im Umfeld der Sport- und Mehrzweckhalle ist hingegen überwiegend geschottert.

Im südlichen Teil der Bebauungsplanänderung besteht der Großteil der Fläche aus dem einer ehemals als Sportplatz genutzten Flächen. Auf den Tennenbelag hat sich in weiten Teilen durch Sukzession eine Ruderalflur und Brombergebüsche entwickelt.



Foto 23: ehemaliger Sportplatz



Foto 24: ehemaliger Sportplatz

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes im Bereich der Böschung der Erzbergstraße und des Treppenaufganges des Fußweges von der Erzbergstraße zur Straße Im Schaafacker befinden sich größere Gehölzstrukturen und Bäume.



Foto 25: Böschung Erzbergstraße



Foto 26: Gehölze und Bäume entlang des Treppenaufganges

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes erstreckt sich nördlich des geschotterten Parkplatzes eine Wiesenfläche, gesäumt mit Brombeergebüschen und Gehölzen bis hin zu größeren Einzelbäumen.



Foto 27: Wiesenfläche mit Brombeerbüschchen und einzelnen Gehölzen, westlich der Schützengasse



Foto 28: Gehölze und Einzelbäume, südlich der Schützengasse

Die Gemeinde Fürth verfügt über ein vielfältiges Angebot an Spiel- und Bolzplätzen. Im südöstlichen Teil der Bebauungsplanänderung an der Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße / Im Schaafacker liegt der Spielplatz Nr. 7 von 23 Anlagen der Gemeinde Fürth.

Der Spielbereich verfügt über eine Fläche von ca. 460 m², der mit einem Kombinationsspielgerät mit Hängebrücke, Rutsche, Kletterrampe und Kletterstangen in einem großen Sandbett sowie Doppelschaukel, Federwipptier und Sitzbank ausgestattet ist. Der Spielbereich ist mit einer geschnittenen Hecke umgeben. Zwei Einzelbäume komplettieren die Ausstattung.



Foto 29: Spielplatz, Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße / Im Schaafacker



Foto 30: Hecke des Spielplatzes

5.6 Oberirdische Gewässer

Ca. 200 m westlich des Plangebietes verläuft der Steinbach und ca. 500 m nördlich der Kröckelbach. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gewässer.

5.7. Artenschutz

5.7.1 Chronologie Artenschutzbeiträge

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ wurden bereits artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Nach dem Satzungsbeschluss wurden im Jahr 2021 unter baubiologischer Fachbegleitung Rodungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchgeführt. Es stellte sich dabei jedoch heraus, dass bestimmte Maßnahmen mangels Eidechsenvorkommens nicht mehr erforderlich sind und für andere Maßnahmen verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden müssen. Zum besseren Verständnis ist im Folgenden eine chronologische Zusammenfassung dargestellt.

Artenschutzprüfung von F.W. Henning 2019:

Die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft führt in der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplanes folgendes aus:

„Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Aufgrund der Ortskernlage sind mit Ausnahme von Vögeln und ggf. Fledermäusen sowie Zauneidechsen auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Der Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.“

Ausführungsplan für Artenschutzmaßnahme / CEF-Maßnahme
von dem Büro für Umweltplanung im Juli 2021 (Anlage 1):

Für die im Bebauungsplan „Schützengasse / FC Sportplatz“ festgesetzte Artenschutzmaßnahme / CEF-Maßnahme, die Zauneidechsen betreffend, erstellte das Büro für Umweltplanung im Juli 2021 den Ausführungsplan.

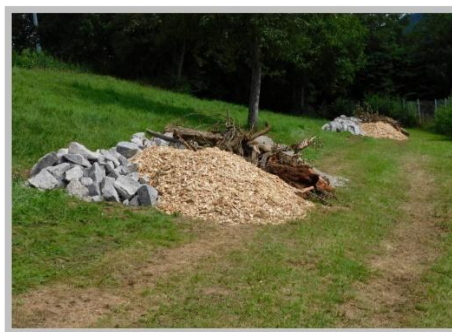
Hierzu wurde vorlaufend zum Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen ein Ersatzhabitat an der Südseite des bestehenden Sportgeländes geschaffen. Die Eignung der Fläche sowie die qualitativen Vorgaben und Massenermittlung für die Herstellung der Habitatkomplexe wurden zuvor geprüft.

Lage der Habitatkomplexe:



Bildquelle: Büro für Umweltplanung
Ausführungsplan Reptilienhabitat, Juli 2021

fertiggestellte Habitatkomplexe:



Bildquelle: Büro für Umweltplanung
Artenschutzprüfung, September 2022

Endbericht zur Eidechsenumsiedlung

von dem Büro für Umweltplanung im Oktober 2021 (Anlage 2):

Im Oktober 2021 folgte der Endbericht zur Eidechsenumsiedlung. Dieser ergab, dass während der Fang- und Kontrollperiode in der Zeit vom 11. August bis 05. Oktober 2021 an 10 Terminen keine Eidechsen gefunden wurden. Hierzu heißt es:

„Zauneidechse:

An keinem der Begehungs- bzw. Fangtermine gelang der Nachweis einer Zauneidechse oder sogar der Fang eines Individuums. Auf Basis dieses Ergebnisses ist fachlich begründet anzunehmen, dass das Fangareal derzeit nicht mehr zum Siedlungsraum der Zauneidechse rechnet. Diese Entwicklung ist ursächlich wohl in der Insellage des Gebietes in Verbindung mit dem hohen Prädatorendruck (Greifvögel, streunende Katzen) begründet, zumal Versteckmöglichkeiten (u.a. Mäuselöcher) nahezu vollständig fehlen. Weiterhin fehlen im Gebiet ebenfalls die für die Eiablage essenziellen, grabfähigen Feinsubstrate – eine

Reproduktion im Gebiet selbst erscheint vor diesem Hintergrund als sehr unwahrscheinlich. Daher muss von einem Erlöschen der in 2018 nachgewiesenen, Individuen armen Population ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund bzw. Datenlage kann nunmehr die Umsetzung des geplanten Vorhabens erfolgen, da für die Zauneidechse das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 auszuschließen ist.“

Anstelle der Eidechsen wurden 3 Blindschleichen nach BArtSchV besonders geschützte Art gefangen und in die vorbereiteten Habitatkomplexe umgesiedelt. Eine Nachsuche an vier Folgebegehungen blieb ergebnislos. *„Eine erhebliche Betroffenheit durch das Vorhaben kann daher auch für die Blindschleiche ausgeschlossen werden.“*

Ergebnisbericht zur aktuellen Baumhöhlenerfassung
von dem Büro für Umweltplanung im Dezember 2021 (Anlage 3):

Im Zuge der ökologischen Baubegleitung erfolgte im Dezember 2021 ein Ergebnisbericht zur aktuellen Baumhöhlenerfassung, in dem nicht zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestand im Bebauungsplangebiet. Für den Bebauungsplan wurde im Rahmen einer der Rodung vorausgehenden Gehölzkontrolle am 03. Dezember 2021 für den gesamten zur Rodung vorgesehenen Baumbestand eine aktuelle Nachsuche nach vorhandenen Baumhöhlen und -spalten durchgeführt.

„Nachfolgend erfolgt die Bedarfsermittlung für die benötigten Hilfsgeräte:

Strukturverlust für Fledermäuse: 4 Höhlenbäume

Strukturverlust für Höhlenbrüter: 1 Höhlenbaum

Gemäß den Vorgaben der [...] Maßnahmentexte errechnet sich daraus der folgende Bedarf an Hilfsgeräten:

Strukturersatz für Fledermäuse: 8 Fledermauskästen/-höhlen

Strukturersatz für Höhlenbrüter: 2 Nisthöhlen

Typenbezogene Massenermittlung für den notwendigen Strukturersatz

Fledermäuse: 4x 2FN und 4x 3FN (alternativ 8x 2FN)

Höhlenbrüter: 1x 1B, 32mm, 1x 1B 26mm (alternativ 2x 1B, 32mm)“

Diese o.g. Maßnahmen entsprechen den Maßnahmen M2 aus der dem Bebauungsplanverfahren zugehörigen Artenschutzprüfung (F. W. Henning, 2019).

Ergebnisbericht zur Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen,
von dem Büro für Umweltplanung im Januar 2022 (Anlage 4):

Dem Ergebnisbericht folgte im Januar 2022 der Umsetzungsnachweis zu o.g. Maßnahmen. Aus dem Nachweis geht hervor, dass die genannten Maßnahmen M2 um weiterführende Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten aus nachfolgendem Grund für notwendig erachtet und ergänzt wurden.

„Beim Rückbau von Gebäuden ist grundsätzlich von einem Verlust von Quartieren für Fledermäuse (Tagesquartiere) sowie vom Verlust von Brutmöglichkeiten für höhlenbrütenden und halbhöhlenbrütende Vogelarten auszugehen. Aus diesem Grund sind für den Rückbau des Vereinsheims 10 Nistkästen für europäische Vogelarten sowie 10 Quartierkästen für Fledermäuse im unmittelbaren Umfeld des bestehenden Vereinsheims anzubringen. Diese Maßnahmen müssen deutlich im Vorlauf der Abrissarbeiten (ideal sind 3 Monate) erfolgen.“

Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen insgesamt:

„In Verbindung mit den Vorgaben von M2 ergibt sich ein struktureller Kompensationsbedarf:

Fledermäuse: 18 Fledermauskästen/-höhlen

Höhlenbrüter: 12 Nisthöhlen

Typenbezogene Massenermittlung für den notwendigen Strukturersatz

Fledermäuse: 6x 2FN und 12x 3FN

Höhlenbrüter: 4x 1B, 32mm, 4x 1B 26mm und 4x 1B oval“

Diese Maßnahmen sind im Vorfeld zur Bebauungsplanänderung ausgeführt worden.

„Am 08. Januar 2022 wurden die vorstehend aufgelisteten Nist- und Fledermauskästen in den dafür vorgesehenen Zielräumen Denkmalplatz und Steinbachwiesen ... installiert. Im Zielraum Denkmalplatz wurden insgesamt sieben Hilfsgeräte und in Zielraum Steinbachwiesen 23 Hilfsgeräte aufgehängt. ... Durch die vorlaufende Installation der Nist- und Fledermauskästen ist der notwendige strukturelle Ersatz für die entfallenden Höhlenbäume und Gebäudenischen geschaffen worden. Die Fällung dieser Bäume sowie der Gebäudeabriss können nun erfolgen, ohne dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nummer 3 BNatSchG eintreten.“

5.7.2 Artenschutzbeitrag der Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan - 1. Änderung Schützengasse / FC Sportplatz Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, von dem Büro für Umweltplanung im Februar 2023, aktualisiert Juni 2023 (Anlage 5):

Datengrundlage der vorliegenden Artenschutzprüfung ist die artenschutzfachliche Prüfung von F.W. Henning 2019. *„Insbesondere die darin enthaltenen Daten der in 2019 durchgeführten faunistischen Erfassung werden zur Prüfung der aktuell zu betrachtenden Planung herangezogen.“* In den Jahren 2021 und 2022 wurden im Rahmen der vorgenannten Berichte und Begehungen *„... alle Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und ebenfalls in die nachstehende Bewertung integriert. Eine neuerliche, systematische Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erfolgte jedoch nicht und erscheint auch vor dem Hintergrund der verfügbaren Datenaktualität und dem Umstand, dass das Plangebiet nicht in nennenswerter Weise verändert wurde, nicht notwendig.“*

Durch die von der geplanten Bebauungsplanänderung ausgehenden Wirkmechanismen, sind beeinträchtigende Wirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vertreter der lokalen Flora und Fauna nicht auszuschließen.

„Durch das geplante Vorhaben kommt es im Betrachtungsraum allein zur direkten Inanspruchnahme von rein terrestrischen Lebensräumen. Es entstehen direkte Habitatverluste und Veränderungen der Standortverhältnisse. ... Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen im beplanten Vorhabensbereich lassen sich aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung Grünland, Ruderalfluren, Hecken und Einzelbäume sowie Gebäudekomplexe abgrenzen. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass ausschließlich Arten oder Artengruppen betroffen sind, die hinsichtlich ihres Vorkommens vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an die obengenannten Strukturen gebunden sind. Daraus lässt sich folgende Betroffenheitssituation ableiten: ... Eine Betrachtungsrelevanz besteht daher für die Gruppe der Fledermäuse und der Vögel sowie für die Haselmaus und die Zauneidechse als Einzelart.“

Maßnahmenübersicht

„Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie sind – mit Ausnahme der reinen Maßnahmenempfehlungen - als verbindliche Regelungen umzusetzen.“

Für die Bebauungsplanänderung ergeben sich nachfolgende Maßnahmen:

(z.T. wurden bereits Maßnahmen bei der auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans durchgeführten Rodung im Winter 2021/22 umgesetzt.)

„Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus

V 02 Erhalt von Gehölzkomplexen

V 03 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen

V 04 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

V 05 Erhalt eines Nistgerätes

V 06 Fledermausschonender Gebäudearbeiten

V 07 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten

V 08 Beschränkung der Rodungszeit

V 09 Gehölzschutz

V 10 Regelungen zur Baufeldfreimachung

V 11 Begrenzung der Abrisszeiten

CEF-Maßnahmen:

C 01 Installation von Fledermauskästen 1

C 02 Installation von Fledermauskästen 2

C 03 Installation von Nistkästen 1

C 04 Installation von Nistkästen 2“

Sonstige Maßnahmen:

S 01 Verschluss von Bohrlöchern

S 02 Ökologische Baubegleitung

S 03 Monitoring

Empfohlene Maßnahmen:

E 01 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut

E 02 Minimierung von Lockeffekten für Insekten

E 03 Sicherung von Austauschfunktionen

E 04 Quartierschaffung für Fledermäuse

FCS-Maßnahmen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben keine entsprechenden Maßnahmen notwendig.

Kompensationsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben keine entsprechenden Maßnahmen notwendig.“

Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist der, als Anlage zur Begründung beiliegenden, Artenschutzprüfung zu entnehmen und ist unter Planungsziele und rechtliche Festsetzungen nachzulesen.

„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 1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Schützengasse / FC Sportplatz‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

6.1 Übergeordnete Planungsziele



Abb. 9: Bebauungskonzept, Planergruppe ASL August 2024

Die Bebauungsplanänderungen beziehen sich vor allem auf das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Bebauungsplanes. Das Bebauungskonzept (s. Anlage Nr. 6) sieht vor im Bereich zwischen der Erzbergstraße und der Gerhardt-Hauptmann-Straße Geschosswohnungsbauten anzuordnen. Im westlichen Teil und mittlerem Bereich besteht diese Bebauung aus dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss, im östlichen Bereich entlang der Gerhardt-Hauptmann-Straße aus einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss.

Ein Teil der Geschosswohnungsbauten ist für den sozialen bzw. kostengünstigen Wohnungsbau bestimmt. Diese Flächen werden in Abstimmung mit Bauträgern entwickelt. Insofern handelt es sich bei den Darstellungen des Bebauungskonzeptes lediglich um eine mögliche Bebauungsvariante.

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches sind im Anschluss an die Bestandsbebauung kleinteilige Einfamilienhausbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Für den Neubaubereich wurde seitens der Energielenker projects GmbH ein Energiekonzept für das Plangebiet erstellt (s. Anlage Nr. 7) erstellt. Ziel ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit einer zentralen Speichereinrichtung.

Die Baulichkeiten der Sport- und der Mehrzweckhalle sollen ertüchtigt und tlw. umgenutzt werden. Hiermit verbunden ist auch die Neugestaltung und Erweiterung der öffentlichen Parkplatzanlage am Ende der Schützengasse.

Für die angrenzenden Bestandsbereiche im geplanten MU-Gebiet ist die Erhaltung des Baubestandes, mit teilweiser historischer Bausubstanz sowie die Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur vorrangiges Ziel. In Abweichung zum rechtsgültigen Bebauungsplan sollen die Bauflächen hinsichtlich der vorhandenen Straßenrand- und Grenzbebauungen sowie in Bezug auf die Höhenentwicklung differenzierter gegliedert werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrsuntersuchung

Im Februar 2023 wurde von dem Planungsbüro von Mörner eine verkehrsplanerische Stellungnahme (s. Anlage Nr. 8.) zur Bebauungsplanänderung „Schützengasse / FC Sportplatz“ erstellt, indem die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten und eine verträgliche Belastung der Wohnstraßen nachgewiesen werden konnten. Das Planungsbüro von Mörner führt hierzu folgendes aus:

„In Fürth im Odenwald soll eine Wohnbebauung mit 87 WE in Anbindung an eine nachgeordnete Sammelstraße angeschlossen werden.

Die Hupterschließung der Wohneinheiten erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße - Sammelstraße in einem bestehenden Wohngebiet innerhalb einer Tempo 30-Zone. Die Straße

mündet in die vorfahrtberechtigte Kröckelbacher Straße. Im weiteren Verlauf mündet die Kröckelbacher Straße signalisiert in die Bundesstraße 38/460.

Das Tagesverkehrsaufkommen des Wohngebiets wird abgeschätzt auf rund 450Kfz-Fahrten im Querschnitt.

In der morgendlichen Spitze des Berufsverkehrs können bis zu 80 Kfz zusätzlich über die Kröckelbacher Straße abfließen. Es wird davon ausgegangen, dass der signalgeregelte Anschluss an die Bundesstraße ausreichende Reserven aufweist, um diesen Verkehr mit aufzunehmen. Leistungsfähigkeitsengpässe sind bei beiden Einspeisungen nicht zu erwarten. Auch die Anbindung des Sportgeländes über Schützengasse an die Kröckelbacher Straße wird unter verkehrlichen Aspekten als unproblematisch angesehen.

Zusammenfassend kann aus verkehrstechnischer und verkehrsplanerischer Sicht dem Bauvorhaben zugestimmt werden.“

6.2.2 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich die Bestandsstraßen Lindenbornstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße und die Schützengasse. Die Straße Im Schaafacker mündet an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze in die Gerhart-Hauptmann-Straße.

Aufgrund der Lage und der Topografie eignet sich nur die „Gerhart-Hauptmann-Straße“ zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes. Die Gerhart-Hauptmannstraße wird im Abschnitt des Plangebietes auf 7,5 m verbreitert, sodass die Anlage eines Gehweges auf der Westseite möglich ist. Zur weiteren Erschließung ist die Neuanlage eines Wohnweges mit einer Breite von 6,5 m geplant. Dieser zweigt von der Gerhart-Hauptmann-Straße ab und mündet in einem Wendehammer (Typ 3 - dreiaxsiges Müllfahrzeug) im Südwesten des Plangebietes

Der vorhandene Weg nördlich der Plangebietes WA 2 und 3 soll mit einer Breite von 5,00 m im Allgemeinen und 7,35 m im Einfahrtsbereich der Gerhart-Hauptmann-Straße ausgebaut werden. Der Weg ist als Verkehrsberuhigter Bereich im B-Plan festgesetzt. Er dient zur Erschließung des Plangebietes W 7 und ggf. auch zur Erschließung von Teilflächen des Plangebietes WA 2. Im Westen endet er am Grundstück und führt als Fußweg weiter Richtung Spielwiese / Spielplatz.

Die Verkehrsfläche der Lindenbornstraße ist Straßenverkehrsfläche, mit einer Breite entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

Die bestehende Schützengasse soll als verkehrsberuhigte Straße auf 6,00 m zu verbreitert werden. Sie mündet geht in eine neu zu gestaltende öffentliche Parkplatzfläche, die bei größeren Veranstaltungen genutzt werden soll.

Das Straßen- bzw. Wegenetz wird durch verschiedenen Fußwege ergänzt, sodass eine gute Verknüpfung des Gesamtgebietes sichergestellt ist. Im Süden wird die vorhandene Fußwegeverbindung von der Erzbergstraße zur Straße im Schafsäcker erhalten. Der Weg wird teilweise verbreitert, sodass der dort liegende Kanal künftig in der Wegeparzelle verlaufen kann. Von diesem Weg aus ist ein neuer Fußweg vorgesehen, der eine Verbindung zur Planstraße herstellt. Vom Wendehammer aus ist ein weiterer Fußweg vorgesehen, der eine Verbindung zum öffentlichen Parkplatz bzw. zur Schützengasse sowie zu dem geplanten Spielplatz / der geplanten Spielwies herstellt. Die Breite des Weges ist auf 5 m festgelegt, sodass innerhalb des Weges verschiedene Leitungen verlegt werden können.

Rechtliche Festsetzungen:

Gerhart-Hauptmann-Straße, Lindenbornstraße, Planstraße	Straßenverkehrsfläche
Schützengasse, Weg nördlich WA 2 und WA 3:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter
Parkplatz:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Parkplatz
Fußwege:	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Fußweg

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

An der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung mit MU-Gebieten im Norden und einem WA-Gebieten im Süden wird in der Bebauungsplanänderung im Grundsatz festgehalten.

Die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft führt in der Begründung des rechtsgültigen Bebauungsplanes folgendes aus:

„Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im südlich zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ausgeschlossen. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in der Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Als weitere zulässige Art der baulichen Nutzung wird im nördlichen zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich das „Urbane Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig sind. Die gleiche Ausnahmeregelung gilt für die Bewirtung von Sport- und Kulturveranstaltungen, auch wenn diese keine klassische Schank- und Speisewirtschaft darstellen sowie Übernachtungsmöglichkeiten im Rahmen von Vereinsnutzungen ggf. als sinnvoll erscheinen. Im Rahmen der bauaufsichtlich genehmigungspflichtigen Ausnahmen können dann insbesondere die Aspekte der Verkehrserzeugung und Lärmimmissionen geprüft und ggf. durch Auflagen gesichert werden. Die übrigen nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gibt es bereits im entsprechenden Planbereich, weshalb sie auch weiterhin zulässig bleiben sollen. Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen) werden aufgrund des möglicherweise entstehenden Tradingdown-Effektes und der ebenfalls einhergehenden

erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ausgeschlossen. Hierdurch werden ebenso die von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehenden Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in der Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.“

Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird seitens der Gemeinde grundsätzlich für sinnvoll erachtet. Im Urbanen Gebiet ist auch großflächiger Einzelhandel zulässig, wenn von diesem keine raumordnerische Auswirkung ausgeht, bzw. dieser nur in einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 zulässig wäre.

Der Kreis Bergstraße hat daher in der vergangenen Stellungnahme vom 27.09.2019 angeregt den Einzelhandel in seiner Größe zu begrenzen. Aus Sicht der Gemeinde ist in naher Zukunft aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der kleinteiligen Parzellenstruktur eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nicht zu erwarten. Eine Beschränkung auf Einzelhandelsflächen, die lediglich zur Versorgung des Gebietes dienen erscheint jedoch aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht praktikabel, eine Begrenzung auf eine maximale Bruttogeschossfläche von max. 200 m² jedoch unschädlich zu sein.

Bezüglich der Auswirkungen der mit einem größeren Einzelhandel einhergehenden Verkehrsbelastung, wird analog zur Begründung der nur als Ausnahme zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nur als Ausnahme zugelassen.

„Das Urbane Gebiet hat vorliegend gegenüber einer Mischgebietsfestsetzung den Vorteil, dass die in einem Mischgebiet zwingend erforderliche Durchmischung in einem möglichst nahe bei 50% liegenden Anteils von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (bzw. anderen Nicht-Wohnnutzungen) nicht gefordert ist. Eine wesentliche Prägung durch Wohnen und Gewerbe bzw. soziale, kulturelle sowie sonstige Einrichtungen (hier Sport) genügt, so dass der aktuell deutlich unter 50% liegende Anteil von Wohnungen innerhalb des MU zulässig ist, sich aber auch noch in Richtung einer gleichmäßigen Durchmischung verändern könnte. Weiterhin haben schutzbedürftige Nutzungen (Wohnungen) innerhalb des MU im Tageszeitraum einen geringeren Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen, die im Gebiet vor allem aufgrund des Besucherverkehrs der Sporteinrichtungen auftreten können. Der nächtliche Schutzanspruch gegen Lärm entspricht dem üblichen Wert von Mischgebieten und gewährleistet somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.“

Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiete WA1 bis WA 8:

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Plangebiete MU1 bis MU 3:

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie eine Geschossfläche von 200 m² nicht überschreiten,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Unzulässig, auch als Ausnahmen, sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

6.3.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Der Flächenverbrauch soll im Sinne der Nachverdichtung minimiert werden, hierzu werden nachfolgende Festsetzungen getroffen. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an den vorhandenen Wohngebäuden in der umliegenden Nachbarschaft. Für die kleinteiligen Einfamilienhausbebauungen, freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, sowie der östliche Randbereich der Mehrfamilienhausbebauung gelten zwei Vollgeschosse (zuzüglich eines Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss).

Der im Zentrum des Baugebietes (WA 2) geplante Geschosswohnungsbau sowie das Plangebiet WA 1 entlang der hohen Böschung an der Erzbergstraße soll über drei Vollgeschosse (zuzüglich eines Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss) verfügen.

Die festgesetzten GRZ-Kennwerte (0,4) entsprechen den Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO.

Die Festsetzungen zur GFZ orientieren sich an der maximalen Ausnutzung der GRZ in Verbindung mit den zulässigen Geschossen. In den Plangebieten WA 1 und WA 2 liegt diese bei 1,2, in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten bei 0,8.

Die GRZ (2) soll die Ermittlung der überbaubaren Grundfläche unter Berücksichtigung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regeln. In dem Plangebiet WA 01 beträgt diese aufgrund der Hanglage 0,6. In den Plangebieten WA 4 bis WA 8, mit ihrer kleinteiligen Bebauung, beträgt die GRZ (2) ebenfalls 0,6, sodass die notwendigen überbaubaren Flächen realisiert und gleichzeitig die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden kann.

In den übrigen WA-Gebieten, WA 2 und WA 3, beträgt die GRZ (2) 0,8. Ziel der Planung ist eine angemessene bauliche Dichte, die jedoch auch mit einer hohen Qualität der Freiräume verbunden ist. Für die Plangebiete WA 1 bis 3 im Bereich der Geschosswohnungsbauten sollen aus diesen Gründen ermöglicht werden, die erforderlichen Stellplätze auch in

Tiefgaragen unterzubringen. Da diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ (2) anzurechnen sind, ist hier eine Erhöhung der GRZ (2) erforderlich.

In den geplanten Urbanen Gebieten orientieren sich die GRZ und GZF-Zahlen an den Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Mischgebieten (0,6 bzw. 1,2) gemäß Baunutzungsverordnung.

Lediglich im Plangebiet MU 3 werden diese der bestehenden Nutzung der Sport- und Mehrzweckhalle entsprechend auf 0,45 bzw. 0,9 abgesenkt. Eine höhere Ausnutzung in den MU-Gebieten, wie nach BauNVO möglich, ist aufgrund des baulichen Umfeldes städtebaulich nicht vertretbar.

In den MU-Gebieten ist vor dem Hintergrund der vorhandenen bzw. zulässigen Gewerbenutzungen eine höhere GRZ (2) von 0,8 vorgesehen.

Rechtliche Festsetzungen:

Allgemein: Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, und 20 BauNVO)

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahlen, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Grundflächenzahlen im Sinne des § 19 Abs. 4 (GRZ (2) sind auf Grundlage des § 19 Absatz 4 Satz 3 festgesetzt (s. Nutzungsschablonen).

Plangebiet WA 1: Vollgeschosse = III, GRZ = 0,4 - GRZ (2) = 0,6 - GFZ =1,2

Plangebiet WA 2: Vollgeschosse = III, GRZ = 0,4 - GRZ (2) = 0,8 - GFZ =1,2

Plangebiet WA 3: Vollgeschosse = II, GRZ = 0,4 - GRZ (2) = 0,8 - GFZ =0,8

Plangebiete WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8: Vollgeschosse = II, GRZ = 0,4 - GRZ (2) = 0,6 - GFZ =0,8

Plangebiete MU 1, MU 2: Vollgeschosse = II, GRZ = 0,6 - GRZ (2) = 0,8 - GFZ =1,2

Plangebiet MU 3: Vollgeschosse = II, GRZ = 0,45 - GRZ (2) = 0,8 - GFZ =0,9

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen erfolgt durch Angaben der maximalen First-, und Trauf- oder Gebäudehöhen.

Die Festlegungen leiten sich aus den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen sowie einer Regelgeschosshöhe von ca. 3,0 m, bei Gebäuden mit geneigten Dächern einer angenommen Dachhöhe von 5,0 m sowie Zuschlägen für Sockel, Drempe- und Attikaaufbauten ab (vgl. Anlage 9).

Rechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet: Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die Höhenfestsetzungen sind aus dem Planeintrag zu entnehmen.
(weiterhin s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Im Plangebiet WA1- WA 3: Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt Oberkante Dachhaut oder die Oberkante Attika des obersten Geschosses.

Plangebiete WA4 bis WA 8,
MI 1 bis MU 3: Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand.

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe ist in Meter über Normalnull festgesetzt.
Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen: Als Bezugspunkt gilt der Hochpunkt der Oberkante Dachhaut First bzw. Hochpunkt des Daches.

6.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Ecke Kröckelbacher Straße / Erzbergstraße sowie im nördlichen Bereich der Geltungsbereichsgrenze entlang der Kröckelbacher Straße und im Bereich der Schützengasse sind Baulinien festgesetzt, um die bestehende, teils historische, Straßenrandbebauung zu erhalten. Der zwischenliegende Bereich entlang der Kröckelbacher Straße ist über eine Baugrenze definiert, hier soll eine eventuell zukünftige Straßenrandbebauung ermöglicht werden. Die bestehenden ein- oder zweiseitigen Grenzbebauungen sind im MU-Gebiet durch Baulinien gesichert und orientieren sich am Bestand. Diese sind aus genanntem Grund mit einer abweichenden Bauweise ausgewiesen (MU 1). In den Plangebieten MU 2 und MU 3 ist entsprechen des Bestandes eine offene Bauweise vorgeschrieben.

In den Randbereichen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 bis WA 8 wird eine sich an die umgebende Bestandsbebauung in offener Bauweise für die Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Im Bereich der Plangebiete WA 1 bis WA 3 ist eine abweichende Bauweise mit unterschiedlichen maximalen Gebäudelängen von 17 m in WA 1, 25 m in WA 2 und 20 m in WA 3 vorgesehen. Dies ermöglicht einerseits eine größere Baufreiheit, andererseits wird eine städtebauliche verträgliche Anpassung an die kleinteilige Struktur der benachbarten Bebauung gewährleistet.

Im Zentrum des Plangebietes, WA 3, sind nur Einzelhausbebauungen zulässig, da hier die Unterbringung von Geschosswohnungsbauten ermöglicht werden soll.

Die Bauabstände zu den Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen betragen in der Regel 3,00 bis 5,00 m.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen sollen zu einer günstigen Ausrichtung der geneigten Dächer für die Nutzung von Solaranlagen beitragen.

Im Plangebiet WA 1 bis WA 3 mit geplanten Flachdächern und bei den Eckgrundstücken der Plangebiet WA 6 und WA 8, für die eine flexible Gebäude- und Dachausrichtung sinnvoll erscheint, wird auf eine solche Festsetzung verzichtet.

Rechtliche Festsetzungen:

Allgemein:

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der verschiedenen Plangebiete sind offene oder abweichende Bauweisen definiert.

Plangebiete WA 4 bis WA 8,
MU2 und MU 3:

Offene Bauweise

Innerhalb der Plangebiete WA 4 bis WA 8, MU 2 und MU 3 ist eine offene Bauweise definiert. Die offene Bauweise entspricht der Definition nach § 22 Abs. 2 BauNVO. In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Plangebiete WA 1 bis WA 3,
und MU1:

Abweichende Bauweise

Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 3 und MU 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Für WA 1 bis WA 3 sind Bebauungen innerhalb der, durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) vorgegebenen, Baufenster zulässig. Für MU 1 sind Bebauungen innerhalb der, durch die Baugrenzen (blaue Darstellung) und Baulinien (rote Darstellung) vorgegebenen, Baufenster zulässig.

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

In den Plangebieten WA 1 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Plangebieten WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Allgemein:

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 zulässig.

Plangebiete WA 4, WA 5
und WA 7:

Stellung der baulichen Anlagen

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern sind die Firstlinien entsprechend den zeichnerischen Darstellungen linear in Pfeilrichtung auszurichten.

**6.3.5 Bauliche Dichte / Größe der Baugrundstücke / Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)**

Nach den Vorgaben der Regionalplanung (Ziel Z3.4.1-9) sollen in der Bauleitplanung bestimmte Mindest- und Höchstdichten von Wohneinheiten / ha Bruttobauland berücksichtigt werden. Im „ländlichen Siedlungstyp“ betragen die Werte 25 bis maximal 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland. Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Ausnahmetatbestände vor (Auszug RPS 2010, Ziel Z.3.4 1-9):

„Die unteren Werte dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, Ausnahmen sind insbesondere begründet

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart des Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“*

Im Gegensatz zur vorherigen Praxis ging der Hessische Verwaltungsgerichtshof in seinem Urteil vom 20.03.2014 – 4 C 448/12.N – Juris, unter Rdn. 74 ff., davon aus, dass erläuternde städtebauliche Analysen nicht ausreichend sind die Zielvorgaben der Regionalplanung zu erfüllen. Vielmehr bedarf es verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die baulichen Dichten gewährleistet werden können. In einem weiteren Urteil vom 29.06.2016 - 4 C 1440/14.N stellt der Verwaltungsgerichtshof fest, dass es sich bei den Aussagen zur baulichen Mindestdichte nicht um eine Zielvorgabe der Regionalplanung, sondern lediglich um einen Planungsgrundsatz handelt. Festsetzungen zur Steuerung der baulichen Mindestdichte sind im Bebauungsplan daher nicht mehr erforderlich. In einem weiteren Urteil aus dem Jahr 2016 stellt der Hessische Verwaltungsgerichtshof fest, dass bebaute Gebiete nicht unter die Zielvorgabe fallen.

Nach den Rechtsprechungen ist davon auszugehen, dass die Zielvorgabe für die bauliche Dichte somit nur für den Neubaubereich gilt. Der Bereich der Bebauungsplanänderung, der mit der urbanen Bestandsbebauung ausgewiesen ist (Bereich MU-Gebiete), wird nicht zur

Berechnung der baulichen Dichte herangezogen und es werden keine Festsetzungen für maximal zulässige Wohneinheiten getroffen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung von 85 Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet geplant. Bezogen auf das anrechenbare Bruttobauland im Plangebiet würde dies zu einer Überschreitung der Obergrenze der Zielvorgabe führen. Bei dem Bereich (Allgemeines Wohngebiet) der Neubebauung handelt es sich aufgrund der geringen Größe mit 1,5 ha um einen sog. „Briefmarkenbebauungsplan“. Aufgrund der Gebietsabgrenzungen der Neubebauung kann die Zielvorgabe hinsichtlich der festzusetzenden Dichtewerte zu städtebaulich wenig begründbaren Rechenergebnissen führen, sinnvoll ist es daher, eine weitere Umgebung in die Betrachtung, bzw. in die Berechnung einzubeziehen. Diese Herangehensweise wurde bei bereits anderen Bauleitverfahren in Abstimmung mit der Regionalplanung angewandt.

Als Untersuchungsbereich wird der Siedlungsbereich nordöstlich bis zur Kröckelbacher Straße / Kriemhildenstraße bis südöstlichen zur Nibelungenstraße definiert.

In das anrechenbare Bruttowohnbauland wurden das Plangebiet des Allgemeinen Wohngebietes (ausschließlich der Parkplatzfläche Schützengasse), die Baugrundstücke der umliegenden Bebauung und die im Umring liegenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einbezogen, sodass sich eine Bruttowohnbaufläche von 11,15 ha errechnet.

Zur Ermittlung der Wohneinheiten fand im September 2022 eine Begehung statt. Insgesamt konnten 234 Wohneinheiten gezählt werden. Südlich der Bebauungsplanänderung grenzt der Bebauungsplan „Schaafacker“ an, welcher keine Aussagen über die zulässige Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet. Für die, in diesem Bereich, unbebauten Grundstücke wurden entsprechend der möglichen Ausnutzung des Bebauungsplanes „Schaafacker“ 24 Wohneinheiten angenommen. Zusätzlich sind 2 Grundstücke im nordöstlichen Untersuchungsgebiet unbebaut. Unterstellt man hier jeweils eine, wie überwiegend in der Nachbarschaft vorkommenden Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern errechnen sich noch zusätzliche 4 Wohneinheiten. Zu den Wohneinheiten des Bestandes wird die Bebauung innerhalb der Bebauungsplanänderung der Gerhardt-Hautmann-Straße Hausnummer 7 mit 2 WE dazugezählt. Mit den für die Bebauungsplanänderung nach dem Baukonzept ermittelten neu zu errichtenden 85 Wohneinheiten, errechnet sich für den Untersuchungsbereich eine Gesamtzahl von 349 Wohneinheiten.

Summe WE / anrechenbares Bruttowohnbauland in ha = Dichte / je ha Bruttowohnbauland
349 WE / 11,15 ha = 31 WE / je ha Bruttowohnbauland

Hieraus ermittelt sich eine maximale bauliche Dichte von ca. **31 WE / ha Bruttowohnbauland**, sodass die zulässige Obergrenze eingehalten wird.

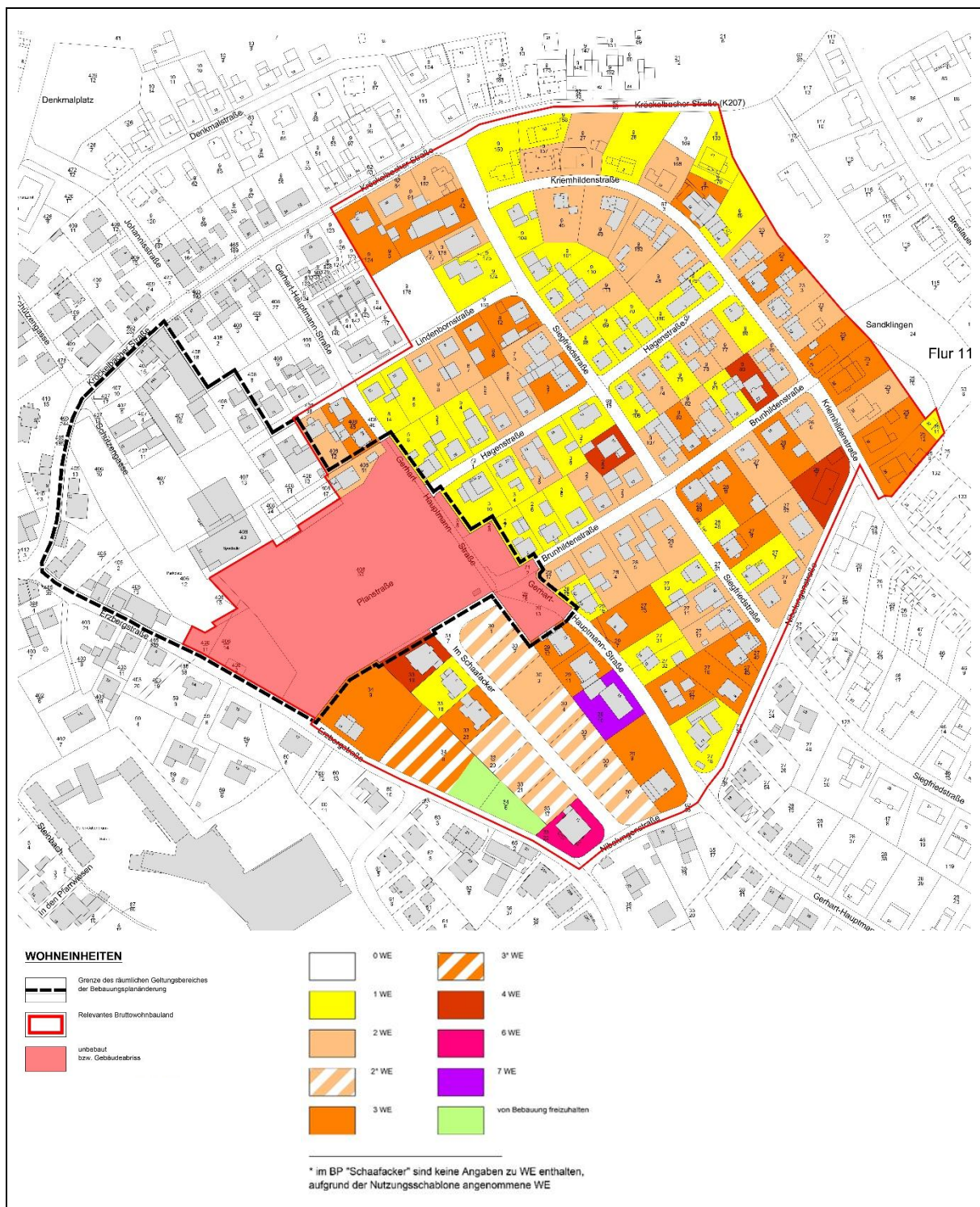


Abb. 10: Überprüfung der Wohneinheiten, Planergruppe ASL, Frankfurt, August 2024

In der Bebauungsplanänderung sind für die einzelnen allgemeinen Wohngebiete maximale Wohneinheiten pro vollendete m² Grundstücksfläche festgesetzt. Hieraus ergeben sich für das Plangebiet folgende Wohneinheiten:

	Fläche	1 WE je vollendete Grundstücksfläche	Summe WE / Grundstücksfläche
Plangebiete	ca. m²	m²	WE
WA 1	1.799	145	12
WA 2	3.277	83	39
WA 3	1.399	85	16
WA 4	2.436	185	10
WA 5	748	160	4
WA 6	472	160	2
WA 7*	472	160	2
WA 8	466	160	2
SUMME WE insgesamt			85
*die WE der Bebauung WA 7 wird zur Dichteberechnung unter der Bestandsbebauung erfasst			

Das Plangebiet WA 7 wird mit den bestehenden 2 Wohneinheiten zu der Bestandsermittlung gerechnet.

Für den Geschosswohnungsbau ergeben sich **1 WE je 83 – 85 – 145 vollendeter m² Grundstücksfläche für die Plangebiete WA 1 bis WA 3.**

Für die Einfamilienhausbebauung und die Doppelhausbebauung ergeben sich 1 WE je 185 - 160 vollendeter m² Grundstücksfläche für die Plangebiete WA 4 bis WA 8.

Aufgrund der Festsetzungen mit den maximal zulässigen Wohneinheiten / m² lassen sich insgesamt im Plangebiet maximal 85 Wohneinheiten errichten.

Bezüglich des Grundsatzes zur Mindestdichte (25 WE / ha Bruttowohnbauland) ist festzustellen, dass eine signifikante Unterschreitung bezüglich des Bebauungsplangebietes ausgeschlossen werden kann, da die Gemeinde als Eigentümerin der Grundstücke ist und somit über Steuerungsmöglichkeiten verfügt eine Mindestanzahl von Wohneinheiten zu gewährleisten.

Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiete WA 1 bis WA 8: Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Plangebiete WA 1 bis WA 8 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten pro Grundstücksfläche festgelegt. Hierbei sind die, in den Nutzungsschablonen angegebenen, jeweils vollendeten Grundstücksflächenanteile zu berücksichtigen. Ist beispielsweise eine Wohneinheit / 185 m²

Grundstücksfläche zulässig, ist eine weitere Wohneinheit erst ab einer Grundstücksfläche von 370 m² zulässig.

Plangebiet WA 1

max.1WE / 145 m²

Plangebiet WA 2

max.1WE / 83 m²

Plangebiet WA 3

max.1WE / 85 m²

Plangebiet WA 4

max.1WE / 185 m²

Plangebiet WA 5 bis WA 8

max.1WE / 160 m²

6.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Im Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßenbildes und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carport im Bereich der Zufahrt einen Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen sind, da nicht raumwirkend, hingegen allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Für den Geschosswohnungsbau wird auf die Beschränkung der Anzahl der Stellplätze an Grundstücksgrenzen gemäß HBO verzichtet.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind keine Einschränkungen bezüglich der Lage und Anordnung vorgesehen.

Rechtliche Festsetzungen:

Gesamtes Plangebiet:

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen, die die Zufahrtsseite bestimmen, ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

Für die Plangebiete WA 2
und WA 3:

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

Gesamtes Plangebiet:

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

In der Bebauungsplanänderung sind Hinweise und Empfehlungen bzgl. der Stellplatzsatzung aus dem Bebauungsplan übernommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

6.3.7 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB sind im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen.

Dies betrifft die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Einfriedungen, Geländemodellierungen und von Mülltonnenstandplätzen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In der Gebietsmitte sowie entlang der Erzbergstraße, bzw. in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 mit den geplanten Geschosswohnungsbauten, sollen durch die Vorgabe von flach geneigten Dächern (bis 15 °) oder Flachdächern „modernere“ Bebauungen mit Staffelgeschossen bzw. Penthäusern mit ermöglicht werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 als bauliche Übergänge zu den Bestandsbebauungen geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30 bis 45° zulässig.

In den MU-Gebieten sind, dem Bestand folgend, ebenfalls nur geneigte Dächer, mit einer maximalen Dachneigung bis zu 45° zulässig.

Nebengebäude sind im gesamten Plangebiet wahlweise mit Flachdächern auszustatten.

Weiterhin sind Festsetzungen zu der Gestaltung der Dacheindeckung und Dachaufbauten, mit dem Ziel eine harmonische und ruhig gestaltete Dachlandschaft zu gewährleisten, in dem Bebauungsplan verankert. So sollen die Dacheindeckungen aus kleinformigen Materialien in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen erstellt werden. Spiegelnde und glänzende Werkstoffe bleiben ausgeschlossen. Weiterhin sind begrünte Dächer sowie Dachaufbauten für Solaranlagen zulässig.

Im Hinblick auf die gewünschte gestalterische Einbindung in das bauliche Umfeld ist bezüglich der Fassaden und Fenster ist geregelt, dass nur nicht spiegelnde und nicht glänzende Oberflächen und nicht spiegelnde Fensterverglasungen zulässig sind.

Zur Vermeidung von Störungen in der Nachbarschaft und Ablenkungen des Straßenverkehrs sind Werbeanlagen nur an dem Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Zudem dürfen von Ihnen keine Blendwirkungen ausgehen.

Einfriedungen

Durch die Begrenzungen der Höhe und die Gestaltungsvorgabe der Einfriedungen soll ein offen gestalteter Straßenraum erzielt werden, der Einsichtsmöglichkeiten in die Gärten gewährleistet und Angsträume vermeidet. So ist die Höhe der Einfriedungen auf 1,2 m

begrenzt. Zulässig sind offen wirkende Metall- oder Holzzäune sowie Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzzäunen.

Zur Unterstützung einer lebendigen Eingrünung ist geregelt, dass die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Hecken aus Nadelgehölzen bzw. invasiver Arten unzulässig ist. Mauersockel, als notwendige Stützmauern, sind ausnahmsweise mit einer begrenzten Höhe zulässig, wenn Sie mit Natursteinen, als Trockenmauer oder als Gabionenmauer ausgeführt werden.

Geländemodellierungen

Entlang des heutigen Sportplatzes und der Gerhart-Hauptmannstraße besteht heute eine kleine Böschung. Das Gelände der künftigen Baugrundstücke soll im Hinblick auf eine ausgewogene Gestaltung des Straßenraums an das Straßenniveau angepasst werden.

Mülltonnenstandplätze

In den Bebauungsplan sind weiterhin Gestaltungsvorschriften bzgl. der Mülltonnenstandplätze vorgesehen. Diese sollen mit einer Einhausung, einem Sichtschutz oder einer Umpflanzung ausgestattet werden, sodass negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Umfeldes vermieden werden können und auch hygienischen Anforderungen Rechnung getragen wird.

Rechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform- und Dachneigung

Plangebiete WA 1 bis WA 3:

In den Plangebieten WA 1 bis WA3 gilt:

Bei Haupt- und Nebengebäuden sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

Plangebiete WA 4 bis WA 8:

In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 gilt:

Bei Hauptgebäuden sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:

- Flachdächer

Plangebiete MU 1 bis MU 3:

Bei Hauptbaukörpern sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

geneigte Dächer mit einer max. Dachneigung bis 45°

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind außerdem zulässig:

- Flachdächer

Alle Plangebiete:

Dacheindeckung / Dachaufbauten

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für Dachflächen über 15° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde oder glänzende Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer sowie Dachaufbauten, insbesondere für thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig.

Dachüberstände, Dachaufbauten, Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachgauben dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in Summe nicht mehr als 50% der Trauflänge breit sein. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mind.

0,6 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Fassaden

Fassaden sind mit nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig (entspricht bei geneigten Dächern der Firsthöhe und bei Flachdächern der Attika- bzw. Traufwandhöhe). Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

2. Einfriedungen

Alle Plangebiete:

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken ohne Höhenbegrenzung zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, Nadelgehölzen oder die Pflanzung invasiver Arten zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig. Für Einfriedungen an Nachbargrenzen sind die Bestimmungen der HBO und des Hessischen Nachbarrechts maßgeblich.

Zulässig sind:

- offen wirkende Metall- oder Holzzäune,
- Hecken, auch in Kombination mit Metall- und Holzzäunen

Nicht zulässig entlang öffentlicher Flächen sind:

- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien,
- Mauern aus Pflanzformsteinen.

Ausnahmsweise sind Mauersockel, wenn diese zur Abstützung des Geländes erforderlich sind, bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Diese sind als Gabionen, Trockenmauern, Natursteinmauern oder als mit Natursteinen verkleideten Betonmauern auszuführen.

3. Geländemodellierungen

Plangebiete WA 3 und WA 5: Das natürliche Gelände der Plangebiete ist an das Straßenniveau der Gerhart-Hauptmann-Straße anzugleichen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze zur Gerhart-Hauptmann-Straße sind unzulässig.

4.

Mülltonnenstandplätze

Alle Plangebiete: Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

6.4 Lärmschutz

Im Januar 2023 wurde von dem Schalltechnischen Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung „Schützengasse / FC Sportplatz“ erstellt (s. Anlage 10). Ziel der Untersuchung war die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen, die durch die TV Mehrzweckhalle auf das Plangebiet einwirken.

In der Zusammenfassung führt die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft hierzu folgendes aus:

„Die schalltechnische Untersuchung zu Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der TV Mehrzweckhalle auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schützengasse / FC Sportplatz", 1. Änderung, in der Kerngemeinde Fürth/Odw. führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen: Große Veranstaltungen mit Musikdarbietungen (z. B. Fastnacht) können als "Seltene Veranstaltungen" i. S. der Freizeitlärmrichtlinie /1/ beurteilt werden (s. Kap. 3.1). Hiernach soll die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Die "Seltene-Veranstaltungen"-Regelung gilt für die Summe aller "lärmintensiven" Freizeit-, Sport- und gewerblichen Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle.

...

Gemäß Tab. 6.1 sind an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie /1/ für seltene Veranstaltungen tags und nachts

eingehalten. Der Betrieb der Außenbewirtschaftung der Vereinsgaststätte ist im Rahmen einer seltenen Veranstaltung auch nach 22 Uhr möglich.

...

Gemäß Tab. 6.2 sind an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie /1/ für kurzzeitige Geräuschspitzen bei seltenen Veranstaltungen tags eingehalten, nachts jedoch im Bereich der Immissionspunkte IP04 bis IP09 überschritten. Ursächlich für die nächtlichen Richtwertüberschreitungen sind gemäß Anlage 2 im Anhang kurzzeitige Geräuschspitzen von den Parkplätzen, z. B. beim Türeenschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt.

Mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes sind:

- Veranstaltungsende so terminieren, dass die Parkplätze bis um 22 Uhr geräumt sind.*
- Gebäudehohe Lärmschutzwände um die Parkplätze.*
- Mindestabstand 22 m von den im Nachtzeitraum genutzten Pkw-Stellplätzen zu den benachbarten Wohnhäusern ($99,5 - 20 \cdot \log(22 \text{ m}) - 8 \text{ dB(A)} = 64,7 \text{ dB(A)}$, ggf. Absperrung mittels Flatterband).*
- Ordnungsdienst, der eine rücksichtsvolle Abfahrt von den Parkplätzen sicherstellt.“*

Die Nutzung der Mehrzweckhalle in Hinblick auf die regelmäßigen Veranstaltungen ohne relevante Geräuschemissionen, wie z. B. Sport, Ratssitzungen u. dgl. sind bis 22 Uhr beendet und verursachen keinen Immissionskonflikt.

Die Nutzung als Mehrzweckhalle für größere Veranstaltungen erfordert jedoch Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Bewältigung des Immissionskonfliktes. Ein Mindestabstand von 22 m vom Parkplatz kann aufgrund der engen räumlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bestandsbebauung teilweise nicht eingehalten werden. Gebäudehohe Lärmschutzwände im Bereich des Parkplatzes sind aufgrund des zu erhaltenden Ortsbildes sowie auch erforderlicher Abstandsflächen nicht umsetzbar. Es verbleiben daher Maßnahmen zur Begrenzung der Großveranstaltungen, der Begrenzung des Innenlärms sowie ergänzende Ordnungsmaßnahmen.

Weiterhin soll die auszubauende öffentliche Parkplatzfläche auf das nur benötigte Maß verkleinert und mit weitmöglichstem Abstand mit einer ergänzenden dichten Begrünung zur westlich gelegenen Wohnbebauung errichtet werden.

Die vom Lärmschutzgutachter vorgeschlagenen Festsetzungen sind in die Rubrik Hinweise und Empfehlungen zu übernehmen, sodass die Betroffenen die im Schallschutzgutachten vorgesehenen Maßnahmen erkennen können.

Hinweis und Empfehlungen:

Plangebiet MU 3

Fläche Mehrzweckhalle und

Öffentlicher Parkplatz:

Lärmschutz

Gemäß Lärmschutzgutachten „Bericht 22-3086/TV-Halle“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft vom 22.01.2023 sind im Bereich der Sport- und Mehrzweckhalle folgende Maßnahmen zu beachten:

Freizeit-, Sport- und gewerbliche Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle müssen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für "seltene Veranstaltungen" i. S. der Freizeitlärmrichtlinie, Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. TA Lärm einhalten. Hierbei ist zu beachten:

Die Anzahl der Tage (24 Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen darf 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Bei seltenen Veranstaltungen sind zumindest im Nachtzeitraum (ab 22 Uhr) Fenster und Türen der Mehrzweckhalle geschlossen zu halten.

Die festinstallierte elektroakustische Verstärkeranlage in der Mehrzweckhalle ist so einzupegeln (Limiter), dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen von nachts 55 dB(A) für den Beurteilungspegel (Mittelungspegel) bzw. 65 dB(A) für den Spitzenpegel nicht überschritten werden.

Für Fremdverstärker ist die Einhaltung der vorgenannten Immissionsrichtwerte durch eine entsprechend eingemessene "Lärmampel" sicherzustellen.

Bei Veranstaltungen ist auf ein rücksichtsvolles Verhalten der Teilnehmer beim Aufenthalt im Freien sowie bei der An- und Abfahrt hinzuweisen.

**6.5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Das Energiekonzept der Gemeinde Fürth beinhaltet neben den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des globalen Klimaschutzes für den Neubaubereich eine konsequente Nutzung von Solaranlagen.

Danach wird die Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung trifft hierzu für die Neubauten in den Allgemeinen Wohngebieten die entsprechenden Festsetzungen für Photovoltaik oder solarthermische Anlagen.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Plangebiete WA 1 bis WA 8:	Zur Energieversorgung von Neubauten sind Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung und / oder Solarthermische Anlagen zur Warmwasserbereitung vorzusehen. In den Plangebieten WA 4 bis WA 8 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % , in den Plangebieten WA 1 bis WA 3 zu 100 % , mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
----------------------------	--

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle der Bebauungsplanänderung errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere Dachflächen mit ungünstiger Ausrichtung (Norden, Ostnord bis Westnordwest), beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z.B. Dachflächenfenster, Gauben, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.)

6.6 Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Nutzung von Brauchwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 37 Abs. 4 HWG)

6.6.1 Stromversorgung

Die Versorgungsfläche der Transformatorenstation Ecke Im Schaafacker / Gerhart-Hauptmann-Straße bleibt als Bestand erhalten.

Weitere Flächen für die Versorgungsanlagen sind ein zukünftiger Quartiersstromspeicher für den erzeugten Photovoltaikstrom und eine Transformatorenstation auf der Höhe des Parkplatzes Schützengasse.

Rechtliche Festsetzungen:

Flächen für die Versorgung: Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Baugebiets sind Flächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorstation) und Elektrizität (Quartiersstromspeicher) ausgewiesen. Die Standorte für Elektrizität (Transformatorstation und Quartiersstromspeicher) sind symbolisch dargestellt. Die Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

6.6.2 Trinkwasser

Die geplante Neubebauung kann an das vorhanden öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Fürth angeschlossen werden. Der Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sowie Förderrechte der Gemeinde Fürth abgedeckt.

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

6.6.3 Löschwasser

Zum Thema Löschwasser führt die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan folgendes aus:

„Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nachdem der Löschwasserbedarf des Plangebiets im Bereich der Bestandsbebauung nicht verändert wird und im Bereich der geplanten Bebauung des Sportplatzes dem Bedarf der umliegenden Ortslage entspricht, kann die Löschwasserversorgung als gesichert angenommen werden. Im Rahmen der Objektplanungen ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.“

Hinweise und Empfehlungen:

Alle Plangebiete:

Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessische Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW- Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sowie die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB zu beachten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

Seitens der Brandschutzbehörde wird eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Std. sowie eine Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 m bis zu den Zugängen der Grundstücke empfohlen.

6.6.4 Schmutzwasserentsorgung

Zum Thema Schmutzwasserentsorgung führt die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan folgendes aus:

„Im Zuge der Planung fanden Abstimmungsgespräche mit dem Abwasserverband statt. Hiernach kann das Plangebiet hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers an die bestehende Kanalisation im Bereich der Kröckelbacher Straße sowie an den Mischwasserkanal in der Gerhart-Hauptmann-Straße angeschlossen werden.

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt und durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Fürth bzw. des Abwasserverbands Oberes Weschnitztal abgedeckt. Die zukünftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen.“

6.6.5 Regenwasserentsorgung

Zum Thema Schmutzwasserentsorgung führt die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan folgendes aus:

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom 23.05.2019 durch das Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co und gemäß des Geotechnischen Berichtes vom 12.04.2019 durch die Geoingenieure FLG GmbH ist innerhalb des Plangebietes mit Böden mit geringer Durchlässigkeit zu rechnen, sodass eine Versickerung nur im geringen Maß möglich ist. Es ist daher vorgesehen das Niederschlagswasser über den vorhandenen Regenwasserkanal in die Erzbergstraße zum Steinbach zu führen. Da dessen Aufnahmekapazität begrenzt ist, wird es erforderlich, das Regenwasser im Baugebiet zurückzuhalten. Nach derzeitigen Berechnungen sind hierfür die Retentionszisternen so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 10 Liter pro Sekunde / Hektar nicht überschritten wird.

Sofern sich hier noch ein Mehrbedarf an Retentionsvolumen ergeben sollte, besteht zudem die Möglichkeit innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einen Staukanal anzulegen.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Alle Plangebiete:

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

6.6.6 Grundwasser

Im Plangebiet ist teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Schutz der Gebäude ist ein diesbezüglicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Alle Plangebiete:

Grundwasser

In Teilen des Gebietes ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei Unterkellerungen oder anderen baulichen Maßnahmen an Gebäuden, die in den Erdboden eingreifen, sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

6.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet MU 3 ist im Anschluss an die Lindenbornstraße ein Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr, der Rettungsdienste sowie der Feuerwehr festgesetzt. Hiermit können kurze Rettungswege bzw. mehrere Angriffswege zur Mehrzweckhalle gesichert werden. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für die Allgemeinheit soll durch herausnehmbare oder versenkbare Poller jedoch unterbunden werden, sodass die Anwohner durch Durchgangsverkehr nicht in Mitleidenschaft gezogen werden können.

Innerhalb dieser Fläche ist zudem ein Leitungsrecht für den dort verlaufenden Abwasserkanal gesichert.

Die Straßen- und Tiefbauplanung sieht den Anschluss eines Regenwasserkanals von der Planstraße über die Fußwegeverbindung Richtung Parkplatz Schützengasse zur Erzbergstraße vor, hierfür wird im Plangebiet WA 1 an der nordwestlichen Ecke eine Fläche mit Leitungsrecht festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Im Schaafacker / Brunhildenstraße verlaufen verschiedene Leitungen, sodass die Fläche im Gesamten mit einem Leitungsrecht belegt wird. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

Rechtliche Festsetzungen:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, sowie Flächen, die mit Leitungs- und Fahrrecht belastet sind, ausgewiesen.

6.8 Grünordnung und Landschaft

6.8.1 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die Bebauungsplanänderung sieht einige kleinere Veränderungen in den festgesetzten Grünflächen vor.

Es hat sich gezeigt, dass der zuvor geplante Bolzplatz nördlich der Sporthalle aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht realisierbar ist. Anstelle dessen ist zur Versorgung des Plangebietes, aber auch der vorhandenen Bebauung, ein Spielplatz in Verbindung mit einer Spielwiese vorgesehen.

Im Bereich der Straßeneinmündung der Schützengasse sowie im Kreuzungsbereich Gerhart-Hauptmann-Straße / Im Schaafacker / Brunhildenstraße werden Flächen als Verkehrsbegleitgrün bestimmt.

Weitere Grünflächen werden im Bereich des öffentlichen Parkplatzes sowie des vorhandenen Treppenaufgangs von der Erzbergstraße gesichert.

Die Grünflächen haben zum Teil Erholungs- und Freizeitfunktion, zum Teil aber auch Abschirmungs- sowie natur- und artenschutzrechtlichen Funktionen.

Außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind die externen Flächen "Denkmalplatz" sowie die Flächen der "Steinbachwiesen" als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Maßnahmen Artenschutz ausgewiesen.

Rechtliche Festsetzungen:

Gesamtgebiet:

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, Spielplatz, Spielwiese und mit Maßnahmen Artenschutz ausgewiesen.

6.8.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.8.2.1 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die Nachverdichtung geht zu Teil auch mit dem Verlust von Grünflächen einher. Vor dem Hintergrund, dass Bauvorhaben im Innenbereich dem Flächenverlust durch Baumaßnahmen im Außenbereich vorzuziehen sind, kann dieser hier jedoch vertreten werden. Durch die Entsiegelung des Sportplatzes kann in Teilbereichen auch eine Biotopwertaufwertung erfolgen. Aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Umso mehr kommen den Begrünungsmaßnahmen eine hohe Bedeutung zu. Begrünungsmaßnahmen haben insbesondere folgende Wohlfahrtswirkung auf die Schutzgüter:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Belebung des Ortsbildes
- Erhöhung des Erholungswertes

Durch die Festsetzungen zur Begrünung der Hausgärten, Dachbegrünung, Begrünung von Stellplätzen und Bodenversiegelung kann eine Mindestbegrünung und der schonende Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Die Festsetzungen beziehen sich z.T. nur auf den Neubaubereich der Plangebiete WA 1 bis WA 8. In den MU-Gebieten, die überwiegend von Bestandsbebauung mit teilweiser gewerblicher Nutzung geprägt sind, sind die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nicht anzuwenden.

Bezüglich der Fassadenbegrünung werden Empfehlungen ausgesprochen.

Rechtliche Festsetzungen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Plangebiete WA 1 bis WA 8:

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstücken innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 8) ist je angefangene 400 m²

Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachfolgender Pflanzliste 1 zu pflanzen. Bestandsbäume sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden hierauf angerechnet. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Es sind folgende Mindestgrößen zu verwenden: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in einem Meter Höhe). Für zeichnerische oder textliche festgesetzte Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Gehölze oder Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 14-16 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 1:

Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und / oder Pollen-Angebot) sind mit (*) gekennzeichnet.

Klimabäume sind robuste Baumarten, die beispielsweise starken Frost, Trockenheit und Hitze gut vertragen. Sie sind mit (K) gekennzeichnet.

Die blau gekennzeichneten Bäume sind als Straßenbäume ungeeignet.

Laubbäume 1. Ordnung

(*,K) Acer platanoides	Spitzahorn
(K) Alnus spaethii	Purpur-Erle
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche
(*) Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume 2. und 3. Ordnung

(*,K) Acer campestre	Feldahorn
(K) Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
(K) Carpinus betulus	Hainbuche
(K) Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche

(*,K) Malus spec.	Zierapfel
(K) Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
(*) Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
(K) Sorbus aria	Mehlbeere
(K) Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
(*) Salix caprea	Sal-Weide
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht
(K) Tilia cordata „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“
Tilia cordata "Rancho"	Amerikanische Stadtlinde "Rancho"
(*) Obstgehölze	in Arten und Sorten

Sträucher:

(*) Buddleja davidii	Sommerflieder
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
(*) Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
(*) Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
(*) Rosa rubiginosa	Weinrose
(*) Rosa canina	Hundsrose
(*) Sarothamnus scoparius	Besenginster
(*) Salix div. spec.:	Diverse Weidenarten für die Frühtracht

Alle Plangebiete:

Begrünung von Hausgärten

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

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

Diese Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen

und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

Dachbegrünung

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

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

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

Begrünung von Stellplätzen

Pro abgeschlossene 4 Stellplätze (öffentlich und privat) ist ein standortgerechter Laubbaum, mind. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 6 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungs-zwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflaster-systeme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

Hinweise und Empfehlungen:

Alle Plangebiete:

Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

6.8.2.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ wurden in der Bebauungsplanänderung festgeschrieben. Im Kapitel 5.7 Artenschutz der Bestandsanalyse wurde die Chronologie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die z.T. schon ausgeführt wurden, aufgeführt.

Für die Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Schützengasse / FC Sportplatz“ ergeben sich aus der Artenschutzprüfung des Büros für Umweltplanung, Stand Juni 2023 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Maßnahmen setzen sich aus dem vorangegangenen artenschutzfachlichen Beitrag des Bebauungsplanes von F.W. Henning und dem der Bebauungsplanänderung zu einer Einheit zusammen.

Hierzu sind Maßnahmen für Quartierhilfen der Haselmaus, Erhalt eines Nistgerätes und Installation von Fledermaus- sowie Nistkästen getroffen. **Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sodass eine Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen gesichert ist. Inwieweit die Gemeinde die Investoren der Baulastflächen zur Kostenbeteiligung heranziehen möchte, ist eine Fragestellung der städtebaulichen Verträge.** Weitere Artenschutzbeiträge zu fledermausschonenden Gebäudearbeiten, Minderung des Vogelschlags etc. sind in der Bebauungsplanänderung als Festsetzungen aufgenommen.

Des Weiteren sind in der Bebauungsplanänderung die Hinweise und Empfehlungen zum Thema Artenschutz aufgeführt.

Rechtliche Festsetzungen:

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Allgemein:

Erhaltung von Gehölzflächen und Bäumen

Die Flächen der Gehölze sind in ihrer Nutzung, Ausprägung und Größe in dem dargestellten Umfang zu erhalten. Abgängige Gehölze / Bäume sind durch standortgerechte Gehölze / Bäume gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Abgängige oder auszutauschende Gehölze oder Bäume sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Baumhöhlen

Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume sowie Maßnahme 3 - Installation von Fledermauskästen / Nistkästen.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume

Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Werden keine Fledermäuse angetroffen, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten

Potenzielle Schlafplätze von Fledermausarten in Fassaden- und Dachöffnungen sind vor dem Beginn von Gebäudearbeiten die Fassade oder den Dachstuhl betreffend, auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Öffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese

Verschlusstechnik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, zwischen Anfang Mai und Ende August, und nicht während der Winterruhephase, von 01. Dezember bis 31. Januar, angewandt werden. Arbeiten an Fassade oder Dachstuhl bei nachgewiesener Überwinterung sind nicht möglich. Die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen, ist möglich. Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Die durch Gebäudearbeiten entstehenden Verluste an Quartierpotenzialen sind strukturell auszugleichen, analog zu Maßnahme 3.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten

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

Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem

Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.

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 aus artenschutzrechtlichen Aspekten diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten.

Gehölzschutz

Alle im Plangebiet verbleibenden Einzelgehölze oder Gehölzkomplexe sind gegen eine strukturelle und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Gebietserschließung und Bebauung zu schützen. Daher sind in der Grenzzone der dort ausgewiesenen Baufelder entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine ÖBB zu gewährleisten und zu dokumentieren.

Regelungen zur Baufeldfreimachung

Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – 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 Boden erkundung sowie bei der Erkundung archäologischer

Bodendenkmäler. Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle durch eine Ökologische Baubegleitung zwingend durchzuführen. Bei Auffinden von Brutgeschäften oder Jungvögeln muss der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel verschoben werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Begrenzung der Abrisszeiten

Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von Vogelarten genutzt. Veränderungen an und in den als Niststandort genutzten Gebäude sind daher außerhalb der Brutzeit – zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Vorbereitende, den Arbeiten vorausgehende Tätigkeiten sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung bereits vorher möglich.

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 Auffinden von Brutgeschäften oder Jungvögeln muss der Gebäudeabriss bis nach dem Ausfliegen der Jungvögel verschoben und unmittelbar danach durchgeführt werden. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Verschluss von Bohrlöchern

Alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der

Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Monitoring

Für die Maßnahmen 1-3 sind Funktionskontrollen durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen).

Die Maßnahmen 1-3 werden durch ein jähriges Monitoring begleitet, die der UNB vorzulegen sind.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Maßnahme 1 Quartierhilfen Haselmaus

Zur strukturellen Optimierung sind auf den gekennzeichneten Flächen vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sowie auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen.

Maßnahme 2 Erhalt eines Nistgerätes

Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Nistkasten, auf dem Flurstück 406/12, wird wegen seiner Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Wenn der aktuelle Standort nicht erhalten werden kann, muss der Nistkasten vorlaufend zum Eingriff von der Ökologischen Baubegleitung an einen möglichst störungsarmen Standort - möglichst innerhalb des Plangebietes - umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten zu ersetzen. Der neue Standort ist in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.

Maßnahmen auf externen Flächen: Die externen Flächen "Denkmalplatz", Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück 426/12 sowie die Flächen der "Steinbachwiesen", Gemarkung Fürth, Flur 10, Flurstück 10/19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 28/2 und 11/24 sind der durchzuführenden Maßnahme 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Maßnahme 3 Installation von Fledermauskästen / Nistkästen

Als Ersatz für den Verlust von Höhlenquartieren und Bruthöhlen in zu beseitigenden Höhlenbäumen durch die Baufeldfreimachung und den Verlust von Quartiersstrukturen und Bruthabitatstrukturen durch den geplanten Abriss der Bestandsgebäude oder einzelner Gebäudeteile der Flurstücke Nr. 408/47, 408/24 und 408/50 sind:

- 24 Fledermauskästen

(Flachkasten Typ 1 FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen)

- und 18 Nistkästen für europäische Vogelarten

(Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen) zu installieren.

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Ihre Reinigung und Wartung sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen.

Hinweise und Empfehlungen:

Artenschutz

Allgemein

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechse) getötet bzw. erheblich gestört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen oder können bei der Unteren Naturschutzbehörde erfragt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Straf-vorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch ihr Bauvorhaben nicht erfolgt. Eine von der Bauherrschaft zu beauftragen-de Kontrolle hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz sollte daher vor Umsetzung der Baumaßnahmen von einer fachlich qualifizierten Person durchgeführt werden.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten:

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen sind seitlich abzuschirmen und die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

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 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen auf eine bodennahe Maschenweite von rund 10 cm zu achten.

Quartierschaffung für Fledermäuse:

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

6.9 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

6.9.1 Kampfmittelräumdienst

Zum Thema Kampfmittel führt die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft in der Begründung zum rechtsgültigen Bebauungsplan folgendes aus:

„Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, 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 nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.“

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Kampfmittelfunde

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

6.9.2 Denkmalschutz

In der Bebauungsplanänderung sind weiterhin eine Reihe verschiedener Hinweise und Empfehlungen bzgl. des Denkmalschutzes aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalschutz

Innerhalb des aktuellen Planbereiches sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 HDSchG bekannt. Auch Bodendenkmäler sind nach § 2 Abs. 2 HDSchG durch Auskunft der hessenARCHÄOLOGIE nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten

Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

6.9.3 Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

In der Bebauungsplanänderung Hinweise und Empfehlungen bzgl. der Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

6.9.4 Baugrund und Bodenschutz

In der Bebauungsplanänderung sind weiterhin eine Reihe verschiedener Hinweise und Empfehlungen bzgl. des Baugrundes und des Bodenschutzes aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Baugrund und Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.). Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von

Oberboden 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 soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten. Zur Vorbereitung baulicher Maßnahmen wird eine objektbezogene Baugrunderkundung empfohlen.

In der Bebauungsplanänderung sind folgende Hinweise zum Thema Nachsorgender Bodenschutz - Altlasten unter der Rubrik Hinweise und Empfehlungen aufgenommen:

Hinweise und Empfehlungen:

Altlasten

Im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) sind folgende Altstandorte im Bebauungsplangebiet bekannt:

431.007.050-001.031, Erzbergstraße 2, Status: Fläche nicht bewertet

431.007.050-001.113, Kröckelbacher Straße 33, Status: Fläche nicht bewertet

431.007.050-001.120, Lindenbornstraße 18, Status: Fläche nicht bewertet

6.9.5 Grundwasser

Zum Schutz des Grundwassers erfolgen folgende Hinweise:

Hinweise und Empfehlungen:

Grundwasser

Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße hingewiesen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hessischen Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Kreises abrufbar. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, dass in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Es ist Aufgabe der Grundstücksbesitzer, sich im Hinblick auf eine temporäre Grundwasserhaltung über die wasserrechtlichen Anforderungen zu informieren. Ein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird nicht gesehen. Dennoch wird gemäß Hinweis der UWB darauf hingewiesen, dass in der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch, ob in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

6.9.6 Versorgung mit Erdwärme

Bezüglich der Erwärme ist folgender Hinweis aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Versorgung durch Erdwärme

Das Gebiet befindet sich hinsichtlich des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens in einem Bereich, der hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich für Erdwärme günstig ist. Es ist daher vorbehaltlich des Einvernehmens des Bundesamtes für Entsorgungssicherheit, mit nicht grundsätzlichen Tiefenbeschränkungen zu rechnen.

6.9.7 Freiflächenplanung

Bezüglich der Freiflächenplanung wird auf Folgendes hingewiesen:

Hinweise und Empfehlungen:

Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

6.9.8 Kriminalprävention

Ein Hinweis auf die Beratungsstellen der Polizei zur Kriminalprävention in der Bebauungsplanänderung ist sinnvoll.

Hinweise und Empfehlungen:

Kriminalprävention

Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren, Bauträger und Architekten zur Städtebaulichen Kriminalprävention an.

7. Boden

7.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Abruf der Informationen 25.07.2024, liegen für das Plangebiet folgende Informationen vor:

Geologie (lt. GeologieViewer):

Geologischer Strukturraum

Strukturraum	1.3.1
EBENE1	Paläozoisches Gebirge
EBENE2	Odenwald-Kristallin
EBENE3	Bergsträßer Odenwald

Hydrogeologische Großräume

ID Hydrogeologischer Großraum	10
Hydrogeologischer Großraum	Südwestdeutsches Grundgebirge

Boden (lt. BodenViewer):

Karte mittelmaßstäblich 1 : 50.000

Bodenhauptgruppen (BFD50):	5 Böden aus äolischen Sedimenten
Hauptgruppe	5 Böden aus äolischen Sedimenten
Gruppe	5.3 Böden aus Löss
Untergruppe	5.3.1 Böden aus mächtigem Löss
Bodeneinheit	Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden
Substrat	aus Löss (Pleistozän)
Morphologie	vorwiegend ostexponierte, schwach geneigte (Unter-)Hänge in den Randzonen der Lösslandschaften

BodenViewer Karte mittelmaßstäblich 1 : 5.000:

Bodenart (BFD5L):

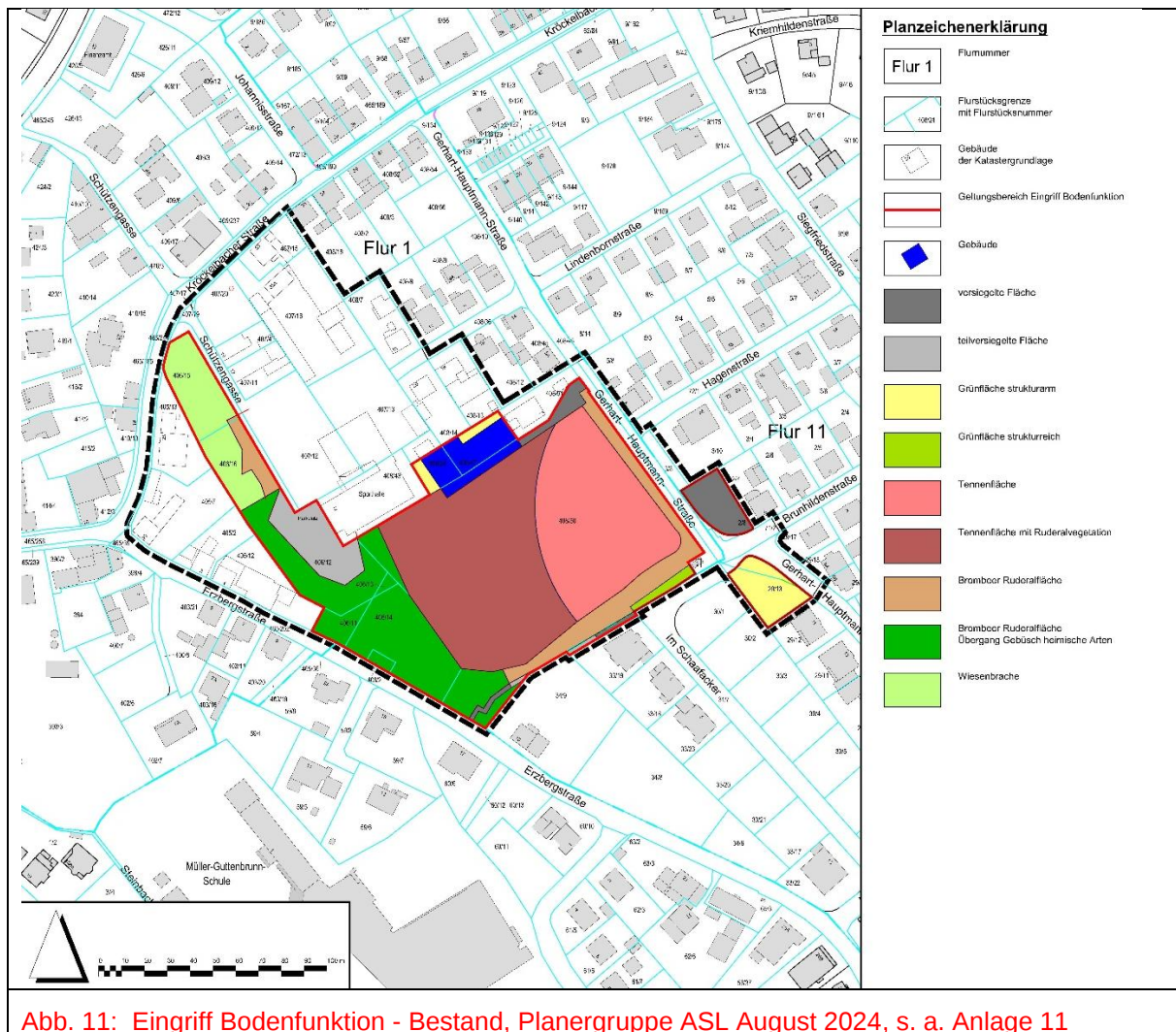
(6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)

AgrarViewer:

Acker-bzw. Grünlandzahl:	> 55 bis <= 60, Wert	58
Wasserstufen (Grünland):	3 (feucht)	
Feldkapazität klassifiziert:	mittel (>260 - <=390mm)	Wert 3

Tatsächlich ist im Plangebiet jedoch aufgrund der vorherigen Nutzungen kaum gewachsener Boden oberflächennah vorhanden.

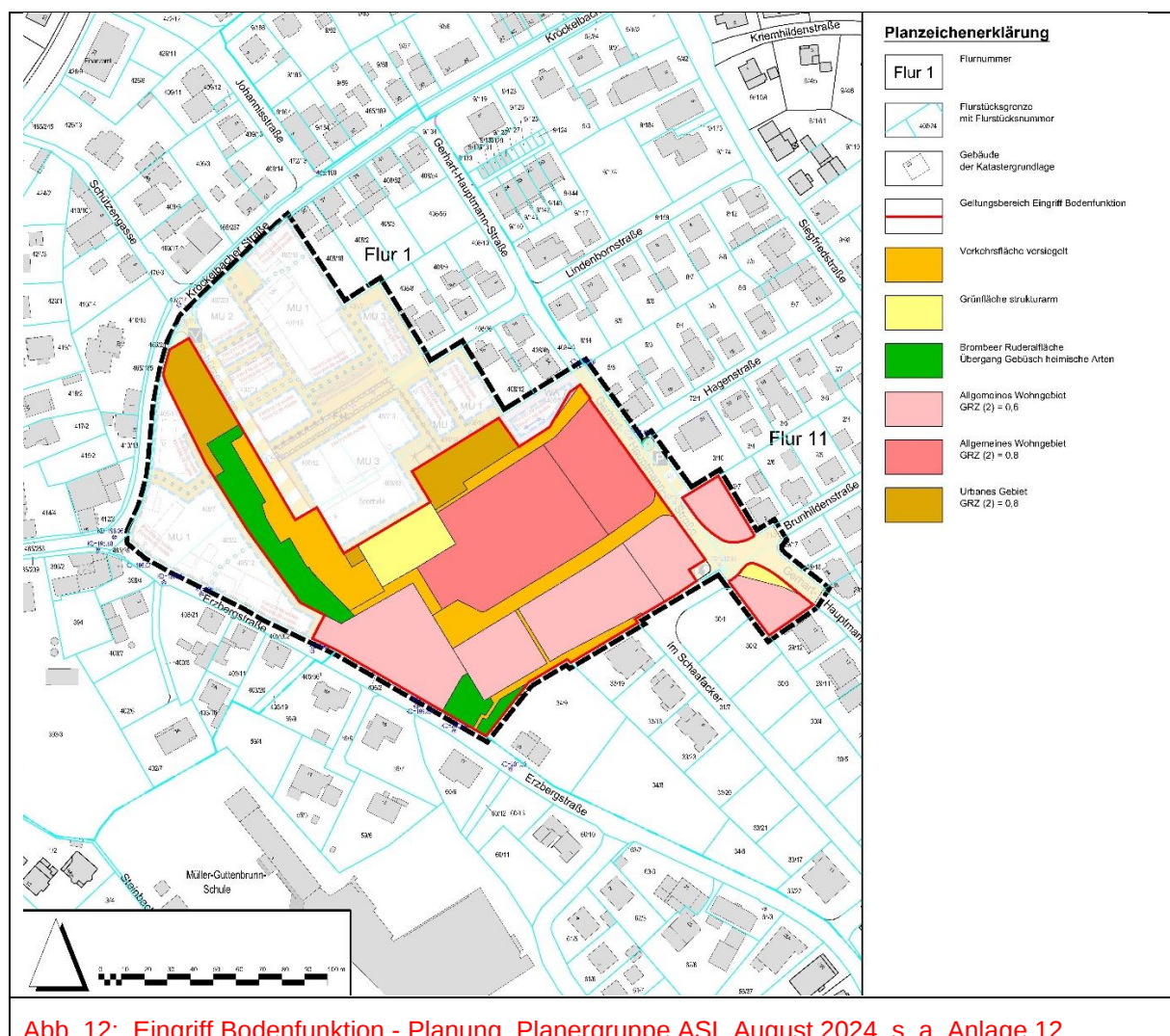
Der Geltungsbereich (ohne Ausgleichsflächen) umfasst eine Größe von 33.029 m². Davon werden 17.762 m² überplant. Der restliche Teil des Geltungsbereiches wird im Bestand gesichert. Weitere Versiegelungen finden hier nicht statt, weshalb eine Betrachtung hinsichtlich des Schutzgutes Boden nicht erforderlich ist.



Im Bereich der überplanten Fläche sind 1.473 m² versiegelt und 9.430 m² teilversiegelt. Dies beinhaltet den Sportplatz, der zwar zum Teil aufgrund mangelnder Nutzung mit einer Ruderalvegetation versehen ist, die Bodenfunktion allerdings weitgehend eingeschränkt ist. Damit ist auf insgesamt 10.903 m² die Bodenfunktion nicht gegeben. 6.860 m² sind begrünte Flächen.

Bestand				
				Fläche m²
Gebäude				707
versiegelte Fläche				766
teilversiegelte Fläche				863
Grünfläche strukturarm				740
Grünfläche strukturreich				122
Tennenfläche				3.540
Tennenfläche mit Ruderalvegetation				5.027
Brombeer Ruderalfläche				1.460
Brombeer Ruderalfläche Übergang Gebüsch, einheimische Arten				3.238
Wiesenbrache				1.300
Gesamtfläche				17.763

Aufgrund der Planung können 11.688 m² zu versiegelt werden.



Planung				
				Fläche m²
Verkehrsflächen				3.030
Grünflächen strukturarm				909
Brombeer Ruderalfläche Übergang Gebüsch, einheimische Arten				1.516
Allgemeine Wohngebiete GRZ (2) 0,6		5.940		
> versiegelt 0,6				3.564
> begrünt 0,4				2.376
Allgemeine Wohngebiete GRZ (2) 0,8		4.675		
> versiegelt 0,8				3.740
> begrünt 0,2				935
Urbane Gebiete GRZ (2) 0,8		1.693		
> versiegelt 0,8				1.354
> begrünt 0,2				339
Gesamtfläche				17.763

Gegenüber den Flächen ohne nennenswerte Bodenfunktion im Bestand ergibt sich, insbesondere aufgrund der großen Tennenfläche, lediglich ein Verlust von 785 m².

Flächen	Bestand	Planung	Differenz
	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²
versiegelte Flächen	1.473	11.688	10.215
teilversiegelte Fläche	863		-863
Grünflächen strukturarm	740	4.559	3.819
Brombeer Ruderalfläche Übergang Gebüsch, einheimische Arten	3.238	1.516	-1.722
Grünfläche strukturreich	122		-122
Tennenfläche	3.540		-3.540
Tennenfläche mit Ruderalvegetation	5.027		-5.027
Brombeer Ruderalfläche	1.460		-1.460
Wiesenbrache	1.300		-1.300
Gesamtfläche	17.763	17.763	

7.2 Gesamtbewertung des Bodens

Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung des Bestandes stützt sich auf die Funktion des Bodens im Natur- und Stoffhaushalt. Dabei kann man von vier Hauptfunktionen des Bodens ausgehen:

- Lebensraumfunktion
- Funktion im Naturhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Nur für einen kleinen Teil nördlich der Bebauung an der Erzberger Straße liegt eine Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BFD5L) vor.

Gesamtbewertung	3	mittel
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	4	hoch
Feldkapazität	3	mittel
Nitratrückhaltevermögen	3	mittel

Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktion für diese Fläche stellt sich wie folgt dar:

Lebensraum für Pflanzen	mittel	Wertstufe 3,0
Standortpotential für natürliche		
Pflanzengesellschaften	mittel	Wertstufe 3,0
Natürliches Ertragspotential	hoch	Wertstufe 4,0
Naturnähe	gering	Wertstufe 2,0
Regionale Seltenheit	gering	Wertstufe 2,0
Funktion Abbau-, Ausgleichs-		
und Aufbaumedium	mittel	Wertstufe 3,0
Nitratrückhaltevermögen	mittel	Wertstufe 3,0
Grundwasserneubildung	mittel	Wertstufe 3,0
Filter- und Puffervermögen	mittel	Wertstufe 3,0
Mechanisches Filtervermögen	mittel	Wertstufe 3,0

Die Böden im Bereich des Bebauungsplanes verfügen insgesamt über einen mittleren naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 3, Ø 3,0)

Gesamtbewertung der Empfindlichkeit des Bodens

Für die Bewertung der Empfindlichkeit der Böden gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren werden folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

Bewertung der Empfindlichkeit der		
Böden gegenüber Eingriffen	gering	Wertstufe 2,0
Veränderung des Wasserhaushalts	mittel	Wertstufe 3,0
Erosionsgefährdung	hoch	Wertstufe 4,0

Empfindlichkeit gegenüber Schadverdichtung	mittel	Wertstufe 3,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen	mittel	Wertstufe 3,0

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Eingriffen und Störungen im Geltungsbereich ist insgesamt als mittel zu bewerten (Wertstufe 3,0, $\emptyset = 3,0$)

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	sehr gering	Wertstufe 1,0
--	-------------	---------------

Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte als gering einzustufen.

Der Teil des Geltungsbereiches, der zum Schutzgut Boden betrachte wird ist bereits zu einem großen Teil versiegelt bzw. teilversiegelt, so dass die Bodenfunktion dort nicht gegeben ist (61,4 % = ca. 2/3 der Fläche). Die Bewertung bezieht sich auf die verbleibenden 6.860 m².

7.3 Veränderung des Bodens

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird, bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau des Bodens verändert.

Durch die zusätzliche Versiegelung geht auf diesen Flächen die Bodenfunktion verloren. Ca. 2/3 der gesamten Fläche sind jedoch derzeit versiegelt bzw. teilversiegelt. Betroffen ist eine max. Fläche von 6.860 m².

Im Bereich der Arbeitsräume, ggf. auch außerhalb der überbaubaren Flächen, und im Bereich der späteren Grünflächen ist mit einer baubedingten mit einer temporären Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage der Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen somit erhalten bzw. wird wieder hergestellt und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt.

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915. Im Vorfeld ist der Oberboden getrennt abzuschleppen und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die

Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern.

7.4 **Auswirkungsprognose**

In der vom Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie herausgegeben Arbeitshilfe „Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Stand Januar 2019 (Lit.3) heißt es:

„Verfahren ohne Umweltprüfung: Nicht bei allen Verfahren der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung obligatorisch (z. B. beschleunigte Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB). Auch in diesen Fällen bestehen Anforderungen an die Betrachtung des Belangs Boden und an den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen. So ist unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung stets eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange – und damit auch für das Schutzgut Boden – durchzuführen. Dies schließt die Ermittlung und Bewertung des Bestands und der Eingriffswirkungen ein. Auch Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in jedem Fall in der Abwägung zu berücksichtigen und aufgrund der Bodenschutzklausel geboten. Ebenso ist das Ausgleichserfordernis nicht an die Durchführung der Umweltprüfung gebunden. Auf den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kann nur in den Fällen verzichtet werden, für die dies ausdrücklich im BauGB geregelt ist (z. B. bei Verfahren der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von < 20 000 m²).“

Gemäß der Beurteilung der Bodenfunktion (siehe Pkt. 5.8.2) verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplanes insgesamt über einen mittleren naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 3, Ø = 3,0).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Versiegelung von max. 11.688 m². Durch die Vornutzung des Geländes ergibt sich real eine Fläche von 785 m², auf denen es zu einem zusätzlichen Verlust an belebtem Boden kommt. Eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß der Arbeitshilfe (Lit. 3) ist aufgrund des geringen Bodenverlusts und des Verfahrens der Innenentwicklung nicht erforderlich. Gleichfalls kann deshalb auf einen Ausgleich verzichtet werden.

7.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Schutzgut Boden

Folgende Maßnahmen sieht die Planung vor:

Vermeidung und Verminderung:

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die Eingriffe in das Schutzgut Boden vermeiden bzw. minimieren:

- Erhaltung von Grünstrukturen, soweit möglich
- Anlage einer breiten Randeingrünung im Bereich des geplanten Parkplatzes
- Vorgaben zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen Hausgärten
- Vorgaben zur Begrünung von Stellplätzen.
- Vorgaben zur Bodenversiegelung und Versickerung für Zufahrten, Zuwege und Stellplätze

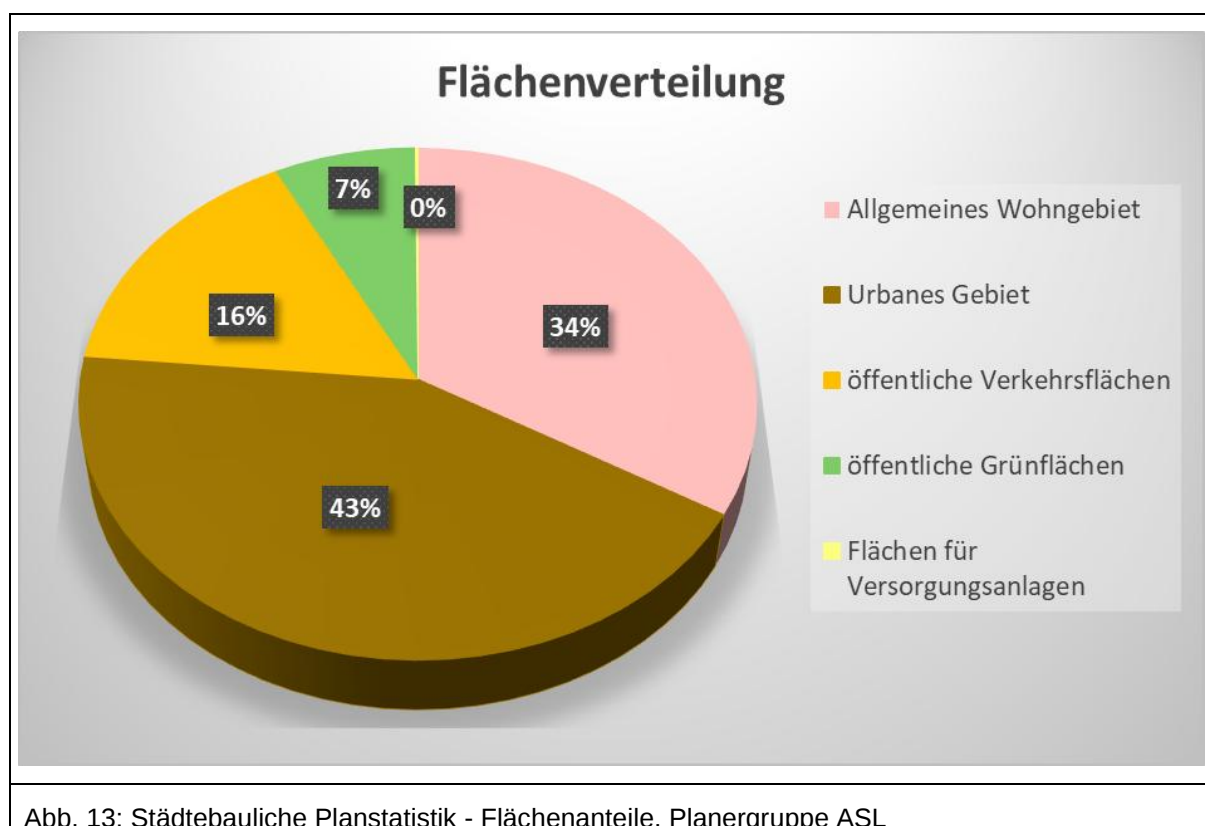
Über städtebauliche Verträge können zudem folgende Maßnahmen geregelt werden:

- Maßnahmen zum Oberbodenschutz
- Fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Sicherung und Schutz von Tabuflächen, d.h. vorhandenen Grünflächen, durch Bauzäune zur Vermeidung der Nutzung für Baustelleneinrichtungen und als Lagerflächen
- Beseitigung von Bodenverdichtungen nach Bauende

Die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion gilt es zu kompensieren. Aufgrund des Voreingriffszustands und der geringen zusätzlichen Versiegelung bzw. der nur geringen Auswirkungen auf die Bodenfunktion, werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

8. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche m²	%
Geltungsbereich	33.067	100,0
Allgemeines Wohngebiet	11.095	33,6
Urbanes Gebiet	14.199	42,9
öffentliche Verkehrsflächen	5.290	16,0
öffentliche Grünflächen	2.436	7,4
Flächen für Versorgungsanlagen	47	0,1



Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber: Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- (Lit. 3) Arbeitshilfe „Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Stand Januar 2019, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie