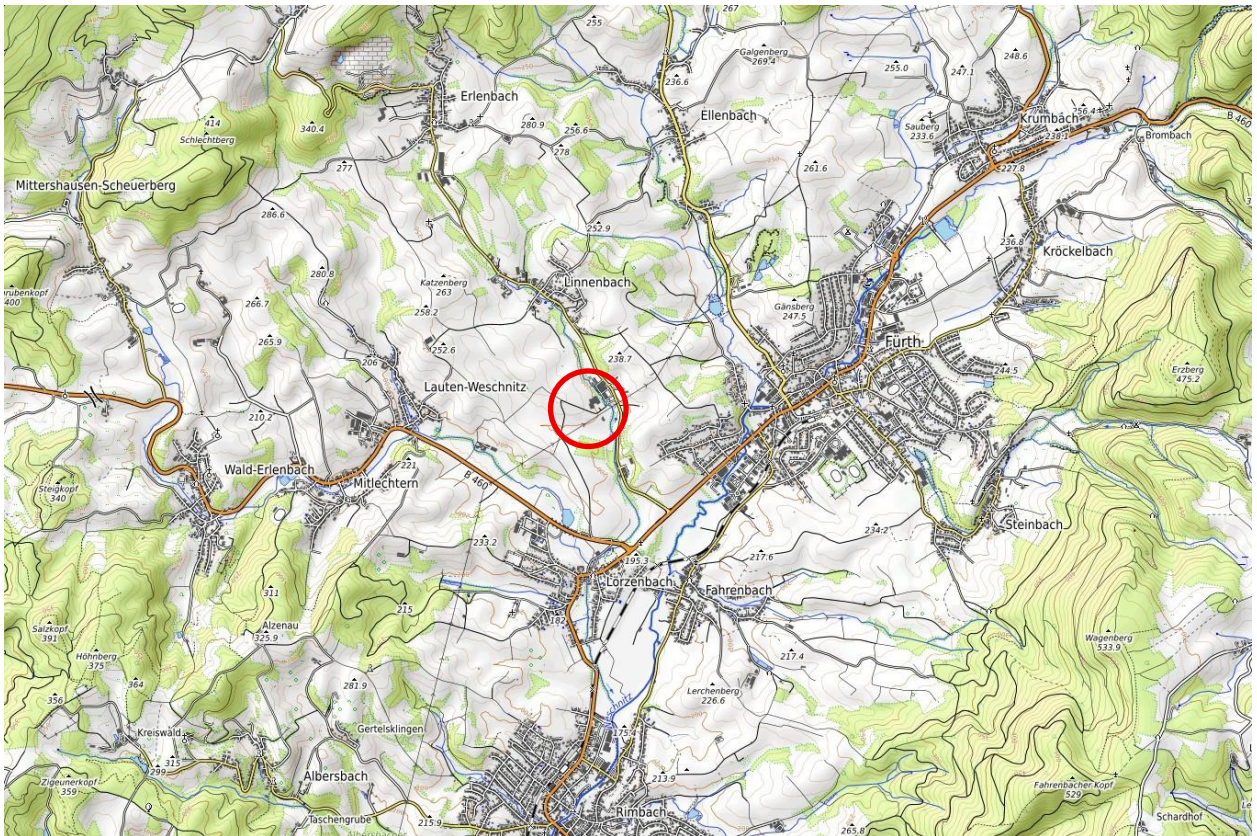




Gemeinde Fürth

20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ sowie 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- planes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Begründung - Teil I: Städtebaulicher Teil

Vorentwurf vom Mai 2026

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis Teil I: Städtebaulicher Teil

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	7
I.1	Situation und Grundlagen	7
I.1.1	Anlass und Ziele der Planung	7
I.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	8
I.1.3	Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich sowie Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.....	9
I.1.4	Planungsvorgaben.....	11
<i>I.1.4.1</i>	<i>Regionalplan Südhessen</i>	<i>11</i>
<i>I.1.4.2</i>	<i>Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)</i>	<i>12</i>
<i>I.1.4.3</i>	<i>Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne).....</i>	<i>14</i>
<i>I.1.4.4</i>	<i>Naturschutzfachlich relevante Flächen</i>	<i>16</i>
<i>I.1.4.5</i>	<i>(Risiko-)Überschwemmungsgebiete</i>	<i>18</i>
<i>I.1.4.6</i>	<i>Wasserschutzgebiete</i>	<i>20</i>
<i>I.1.4.7</i>	<i>Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben</i>	<i>20</i>
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	21
I.1.6	Verkehrserzeugung, Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	22
<i>I.1.6.1</i>	<i>Verkehrserzeugung</i>	<i>22</i>
<i>I.1.6.2</i>	<i>Verkehrliche Erschließung und Stellplatzkonzept</i>	<i>23</i>
<i>I.1.6.3</i>	<i>Leitungsgebundene Erschließung.....</i>	<i>24</i>
<i>I.1.6.4</i>	<i>ÖPNV-Anbindung</i>	<i>25</i>
I.1.7	Baugrund und Bodenschutz.....	26
I.1.8	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	27
<i>I.1.8.1</i>	<i>Grundwasserschutz</i>	<i>27</i>
<i>I.1.8.2</i>	<i>Trinkwasser</i>	<i>28</i>
<i>I.1.8.3</i>	<i>Wasserqualität</i>	<i>28</i>
<i>I.1.8.4</i>	<i>Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser.....</i>	<i>28</i>
<i>I.1.8.5</i>	<i>Schmutzwasser</i>	<i>29</i>
<i>I.1.8.6</i>	<i>Brandschutz und Rettungswege</i>	<i>29</i>

<i>I.1.8.7</i>	<i>Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz</i>	<i>30</i>
<i>I.1.8.8</i>	<i>Messstellen</i>	<i>30</i>
<i>I.1.8.9</i>	<i>Oberirdische Gewässer und Gräben</i>	<i>30</i>
<i>I.1.8.10</i>	<i>Starkregenereignisse</i>	<i>31</i>
<i>I.1.9</i>	<i>Denkmalschutz</i>	<i>32</i>
<i>I.1.10</i>	<i>Immissionsschutz</i>	<i>34</i>
<i>I.1.11</i>	<i>FFH-Schutzgebiet</i>	<i>35</i>
<i>I.1.11.1</i>	<i>Maßnahmen mit Zielorientierung „LRT - FFH-Anhang I“</i>	<i>36</i>
<i>I.1.11.2</i>	<i>Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - FFH-Anhang II“</i>	<i>37</i>
<i>I.1.11.3</i>	<i>Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - VS-RL-Anhang I“</i>	<i>37</i>
<i>I.1.11.4</i>	<i>Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten</i>	<i>37</i>
<i>I.1.12</i>	<i>Artenschutz</i>	<i>38</i>
<i>I.1.12.1</i>	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	<i>39</i>
<i>I.1.12.2</i>	<i>CEF-Maßnahmen</i>	<i>42</i>
<i>I.1.12.3</i>	<i>FCS-Maßnahmen</i>	<i>43</i>
<i>I.1.12.4</i>	<i>Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>43</i>
<i>I.1.12.5</i>	<i>Sonstige Maßnahmen</i>	<i>44</i>
<i>I.1.12.6</i>	<i>Empfohlene Maßnahmen</i>	<i>44</i>
<i>I.1.12.7</i>	<i>Fazit der Artenschutzprüfung</i>	<i>45</i>
<i>I.1.12.8</i>	<i>Weitere Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz</i>	<i>45</i>
<i>I.1.13</i>	<i>Belange der Landwirtschaft und des Waldes</i>	<i>47</i>
<i>I.1.13.1</i>	<i>Landwirtschaft</i>	<i>47</i>
<i>I.1.13.2</i>	<i>Wald</i>	<i>48</i>
<i>I.1.14</i>	<i>Belange des Kampfmittelräumdienstes</i>	<i>48</i>
<i>I.1.15</i>	<i>Belange der Bahn</i>	<i>49</i>
<i>I.1.16</i>	<i>Klimaschutz und Energiewende</i>	<i>49</i>
I.2	Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	49
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	50
<i>I.3.1</i>	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>50</i>
<i>I.3.2</i>	<i>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</i>	<i>51</i>
<i>I.3.3</i>	<i>Grünflächen</i>	<i>52</i>
<i>I.3.4</i>	<i>Hochspannungsfreileitung</i>	<i>53</i>

I.3.5	Vermeidung und Minimierung sowie Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	54
I.3.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	56
I.3.6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	56
I.3.6.2	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	57
I.4	Bodenordnende Maßnahmen.....	57
I.5	Planverfahren und Abwägung	57

Inhaltsverzeichnis Teil II: Umweltbericht

Siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht (der Umweltbericht wird zur Entwurfsplanung noch ergänzt)

Abbildungsverzeichnis Teil I: Städtebaulicher Teil

Abbildung 1: Von der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach betroffener Bereich	10
Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach.....	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus der seit 20.03.2015 wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach mit Hinterlegung des Flächennutzungsplanes der Gesamtgemeinde	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem am 02.12.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach.....	15
Abbildung 6: Ausschnitt aus der am 17.08.2002 in Kraft getretenen Außenbereichssatzung „Gärtnerei Leeder“ in Fürth-Linnenbach.....	16
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen.....	17
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete	19
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten	19
Abbildung 10: Ausschnitt aus der Wasserviewer mit der Darstellung von Wasserschutzgebieten	20
Abbildung 11: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung.....	21
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Gewässern	31
Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Starkregenvierwer Hessen mit der Darstellung der Starkregenhinweis-Indexe	32
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Viewer „Kulturdenkmäler in Hessen“ mit der Darstellung von Baudenkmälern.....	33
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Agrarviewer Hessen mit der Darstellung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen	48

Abbildungsverzeichnis Teil II: Umweltbericht

Siehe separates Abbildungsverzeichnis im Umweltbericht (der Umweltbericht wird zur Entwurfsplanung noch ergänzt)

Folgende Unterlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - zur Entwurfsplanung noch ergänzt:

- Ergänzung des Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 2 Abs. 4 BauGB
- Ergänzung des Bestandsplanes der Nutzungs- und Biotoptypen
- Ergänzung des Entwicklungsplanes der Nutzungs- und Biotoptypen
- Ergänzung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzung der Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura 2000-Kulisse (FFH-Vorprüfung)
- Ergänzung der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Ergänzung des Planes zum externen Ausgleich (Lage und Abgrenzung der zuzuordnenden Flächen aus dem kommunalen Ökokonto)

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Fürth hat bereits vor einigen Jahren einen Bebauungsplan aufgestellt und parallel dazu den Flächennutzungsplan geändert, um die Errichtung eines Aktivitäts- und Kulturzentrums im Bereich des ehemaligen Lindenhofes im Ortsteil Linnenbach für „Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V.“ (DCG Linnenbach) zu ermöglichen. Die entsprechende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ wurde am 20.03.2015 wirksam. Der dazugehörige Bebauungsplan „Am Lindenhof“ trat am 02.12.2017 in Kraft. Mittlerweile sind die Bauarbeiten zum Gemeindezentrum sehr weit fortgeschritten, sodass der Neubau am 07.09.2025 mit einem Sommerfest offiziell eingeweiht werden konnte.

Die Errichtung eines Spielfeldes, welches ursprünglich im Nordwesten des Aktivitäts- und Kulturzentrums geplant war und dementsprechend im Bebauungsplan als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt wurde, hätte dort aufgrund der Topografie jedoch enorme Erdarbeiten und damit Eingriffe in den Boden zur Folge. Die DCG Linnenbach beabsichtigt daher, dieses Spielfeld weiter im Süden zu errichten, wo das Gelände weniger steil ist, sodass selbst die Herstellung eines größeren Spielfeldes mit weniger Erdarbeiten verbunden und eine natürlichere Gestaltung des Geländes (Böschung statt Stützmauer) möglich ist. Das geplante Spielfeld geht dabei aber über den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes hinaus und liegt somit zum Teil im bislang unbeplanten Außenbereich. Die neue Lage bzw. Größe des Spielfeldes ist in der deshalb erforderlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beispielhaft dargestellt.

Zudem wurde der für die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen notwendige Weg im rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend in der ursprünglichen Lage festgesetzt und würde somit zwischen dem Gemeindezentrum und dem südlichen Parkplatz verlaufen. Der landwirtschaftliche Weg soll jedoch zukünftig soweit möglich um den Parkplatz im Süden herumgeführt werden, um die Nutzungen durch das Gemeindezentrum und die Landwirtschaft klarer zu trennen, die landwirtschaftliche Wegeverbindung aber dauerhaft zu erhalten. Damit soll auch die Verkehrssicherheit gewährleistet und spätere Konflikte zwischen den Nutzungen (z.B. wegen verschmutzter Fahrbahn) vermieden werden. Aufgrund der Nähe zum Linnenbach, der hier einen Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt, sowie den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ kann der Landwirtschaftsweg allerdings nicht vollständig östlich am Parkplatz vorbeigeführt werden, ohne dabei eine größere Zahl an Stellplätzen zu verlieren. Der Weg soll daher zwischen zwei Stellplatzreihen hindurchgeführt werden, sodass diese privaten Stellplätze zukünftig über die öffentliche Verkehrsfläche angedient werden. Zur Klarstellung, dass es sich bei diesem Landwirtschaftsweg um eine öffentliche Wegeverbindung handelt, aber auch nutzungsberechtigte Anlieger darauf fahren dürfen, wird dieser in der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg und Anliegerverkehr“ festgesetzt. Der Weg soll zwar soweit möglich auf den dem Gemeindezentrum zugehörigen Flächen verlaufen. Im Südwesten ist jedoch ein kleiner Verschwenk auf das Flurstück Nr. 14/13 erforderlich, um den neuen Weg auf die bestehende Wegeparzelle Nr. 20/2 zu führen. Im Nordwesten soll der neue auf den bestehenden Weg geführt werden, der hier ohne eigene Parzelle durch das Flurstück Nr. 14/13 läuft. Weitere Regelungen zur Herstellung und Unterhaltung des neuen Landwirtschaftsweges sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Fürth und der Bauherrschaft getroffen und hierüber gesichert werden. Die neue Wegeverbindung geht ebenfalls über den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes hinaus und liegt damit auch teilweise im bislang unbeplanten Außenbereich. Der Verlauf

des neuen Landwirtschaftsweges ist der auch deshalb notwendigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die bisherige Gebietszufahrt erfolgt über eine sanierungsbedürftige, jedoch denkmalgeschützte Brücke. Um einerseits die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten, andererseits aber den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wären dazu sehr aufwändige Fundamentierungsarbeiten unterhalb des Brückenbauwerkes notwendig. In Gesprächen zwischen der Bauherrschaft und der Gemeindeverwaltung sowie der Bauaufsichtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße wurde daher erwogen, das im Jahr 2021 errichtete Brückenbauwerk nordwestlich der historischen Brücke, das eigentlich nur temporär für den Zeitraum der Bauarbeiten vorgesehen war, dauerhaft zu erhalten. Der Kraftfahrzeugverkehr könnte dann dauerhaft über diese neue und tragfähige Brücke erfolgen. Der Fußgänger- und Radverkehr könnte aber beispielsweise auch weiterhin über die denkmalgeschützte Brücke geführt werden, für den eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist. Hierfür sind nur geringfügigere Sanierungen an der Brücke erforderlich, die zur Erhaltung dieser denkmalgeschützten Einzelanlage ohnehin durchgeführt werden müssen. Die Lage des neuen Brückenbauwerkes und der Verlauf der angepassten Gebietszufahrt sind in der dazu erforderlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Planbereich befindet sich im Außenbereich, wobei er wie zuvor beschrieben teilweise dem beplanten und zum Teil dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen ist, sodass die geplanten Nutzungen nicht ohne weiteres möglich sind. Dies betrifft insbesondere die neue Lage des Spielfeldes. Das dazu in Anspruch zu nehmende Flurstück Nr. 14/11 befindet sich im Eigentum der Bauherrschaft, wie die übrigen Flächen des Gemeindezentrums auch. Um hier Planungsrecht zu schaffen, muss eine gemeindliche Bauleitplanung durchgeführt werden. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die aufgrund der Betroffenheit von Außenbereichsflächen vorliegend im zweistufigen „Regelverfahren“ erfolgen muss.

Zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth im entsprechenden Bereich erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Mit den vorliegenden Bauleitplanungen - Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage des Spielfeldes, des landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof geschaffen werden.

Die vorliegende Begründung gilt zunächst für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren weitgehend decken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.

I.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Das Gebäude des Aktivitäts- und Kulturzentrums Lindenhof wurde bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet. Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet im Wesentlichen vorgesehene Anpassungen an den zum Gemeindezentrum gehörigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie an den Erschließungsflächen. Diese Vorhaben stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der mittlerweile vorhandenen Bebauung und sind insofern ortsgebunden, weshalb eine gemeindeweite Alternativenprüfung nicht zielführend ist. Die Grundstücke des Gemeindezentrums und der dazugehörigen Außenanlagen befinden sich im Eigentum der Bauherrschaft, sodass die Flächenverfügbarkeit schon gegeben ist.

Mit der beabsichtigten Verlagerung des Spielfeldes werden geringere Eingriffe in den Boden ausgelöst, als dies mit dem wirksamen Bebauungsplan zulässig bzw. notwendig gewesen wäre. Durch die bessere Anpassung an die Topografie werden zudem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert. Mit der im Süden geplanten Wegeverbindung wird einerseits die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen weiterhin gewährleistet und andererseits das Konfliktpotenzial zwischen den Nutzungen des Aktivitäts- und Kulturzentrums sowie der Landwirtschaft minimiert. Mit der angedachten Lösung zur Gebietserschließung über zwei Brücken kann den Belangen des Denkmal-, Gewässer- und Naturschutzes Rechnung getragen werden. Durch den dauerhaften Erhalt der zunächst temporär vorgesehenen „Behelfsbrücke“ können die ohnehin notwendigen Sanierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Brücke mit weitaus geringeren Eingriffen in die Uferböschungen und damit das FFH-Gebiet vorgenommen werden. Da die neue und tragfähige Brücke bereits vorhanden ist, sind durch deren Erhalt nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Linnenbachs gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Die Planung stellt somit eine Optimierung der Nutzungen und Erschließungsfunktionen innerhalb des Plangebietes dar, zu der anderweitige Planungsvarianten keinen wesentlichen Mehrwert erkennen lassen.

Die „Null-Variante“, d.h. das Unterlassen einer Bauleitplanung stellt für die Gemeinde Fürth ebenfalls keine Alternative dar, denn die Planung gewährleistet eine optimierte Nutzung des Plangebietes durch einen ortsansässigen Verein („Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V.“) und steht somit im Einvernehmen mit den vereinsfördernden Zielen der Gemeinde, weshalb sie im Rahmen ihrer Planungshoheit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen unterstützt.

I.1.3 Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich sowie Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Der Planbereich befindet sich knapp 350 m südlich der Ortslage des Fürther Ortsteiles Linnenbach, rund 330 m nordwestlich des Ortsrandes der Kerngemeinde Fürth und etwa 600 m nordöstlich des Gewerbegebietes Lörzenbach.

Von der Planung sind zwar nur Flurstücke in den Gemarkungen Fürth und Lörzenbach betroffen, allerdings ist das (ehemalige) Anwesen „Lindenhof“ gemäß § 5 Abs. 2 Buchstabe g der Hauptsatzung der Gemeinde Fürth dem Ortsteil Linnenbach zugeordnet, weshalb die vorliegende Bauleitplanung insgesamt dem Ortsteil Linnenbach angerechnet wird.

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth wird das Plangebiet aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ vollständig überplant und um die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Flächen nach Südwesten erweitert.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst daher konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstücke Nr. 37 (teilweise), Nr. 38/1 (teilweise), Nr. 38/2 (teilweise) und Nr. 45 (teilweise)
- Gemarkung Lörzenbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 14/11, Nr. 14/12, Nr. 14/13 (teilweise), Nr. 14/14 (teilweise) und Nr. 14/15

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,53 ha. Die Abgrenzung des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches ist in der Abbildung 1 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist weitgehend identisch mit dem von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich, geht jedoch in Richtung des Linnenbachs und der Gebietszufahrt an der Kreisstraße K53 (Straße „Am Linnenbach“) über das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hinaus. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan wird damit der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“

vollständig überplant und um die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Flächen nach Südwesten sowie um die im Bereich der neuen Gebietszufahrt benötigten Flächen erweitert.

Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst daher konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstücke Nr. 34/3, Nr. 36/4, Nr. 36/5 (teilweise), Nr. 37, Nr. 38/1, Nr. 38/2, Nr. 39/6 (teilweise), Nr. 45, Nr. 64/1 (teilweise) und Nr. 65/5 (teilweise)
- Gemarkung Lörzenbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 14/11, Nr. 14/12, Nr. 14/13 (teilweise), Nr. 14/14 und Nr. 14/15

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,12 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist in der Abbildung 2 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.



Abbildung 1: Von der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach betroffener Bereich
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 20.11.2025 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

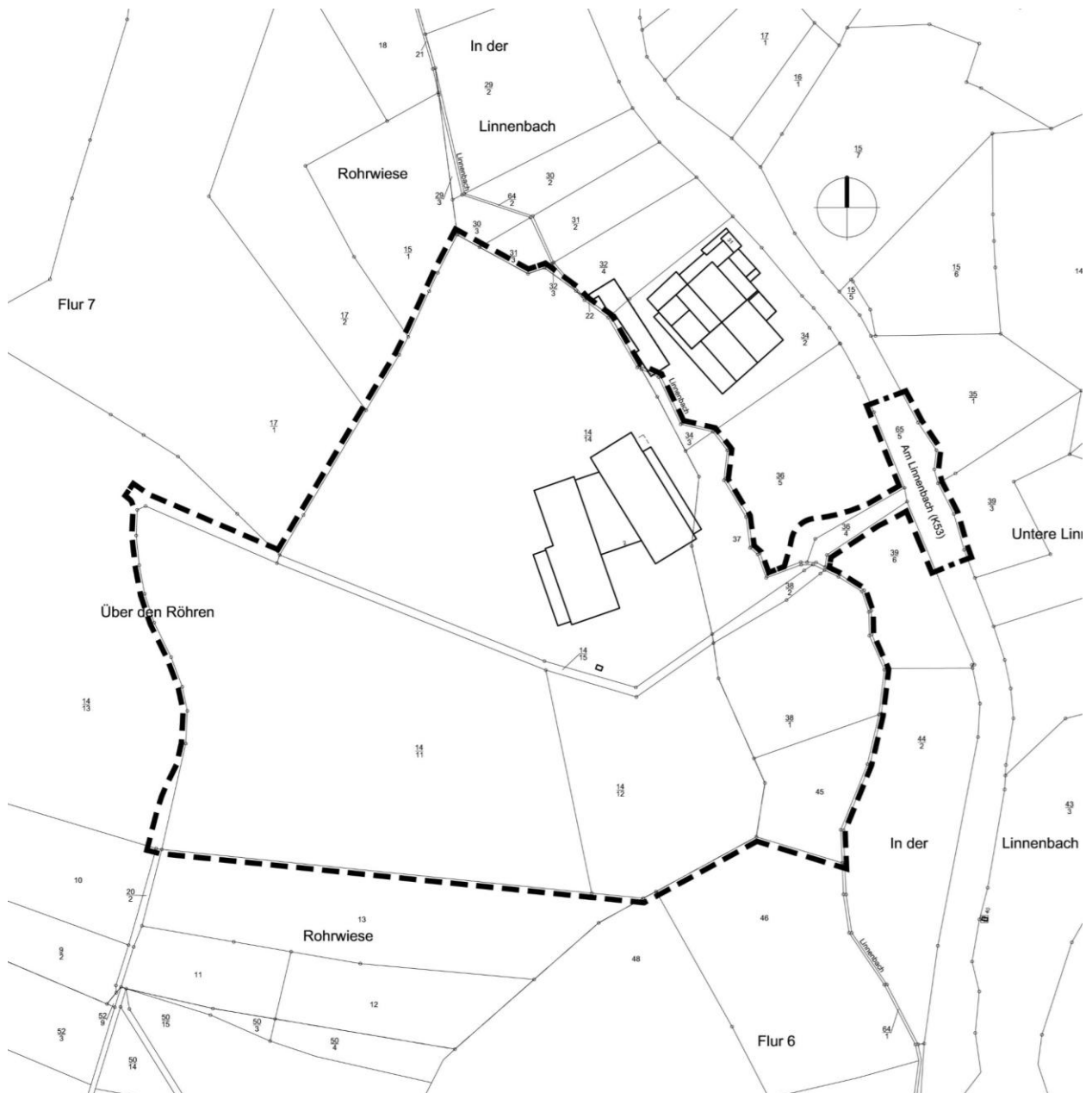


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 20.11.2025 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

I.1.4 Planungsvorgaben

I.1.4.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet im Bereich des geplanten Wiesenparkplatzes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ansonsten als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, vollständig überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (siehe Abbildung 3). Im Bereich des Linnenbachs, vermutlich in Anlehnung an das dortige FFH-Gebiet, ist ein

„Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Ein etwas weiterer Bereich entlang des Linnenbachs wird zudem als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen. Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die im Plangebiet verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung darüber hinaus als „Hochspannungsleitung (ab 110 kV Nennspannung), Bestand“ aus.

Die Belange der Regional- und Landesplanung wurden für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der parallelen Flächennutzungsplanänderung bereits in den damaligen Bauleitplanverfahren mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt, wobei aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht wurden.

Die Flächen im Süden und Südwesten mit einer Gesamtgröße von ca. 3,27 ha (Summe der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Landwirtschaftsflächen mit etwa 0,80 ha und der Erweiterungsflächen des Geltungsbereiches mit rund 2,47 ha), die mit dem vorliegenden Bebauungsplan aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden und in denen „Private Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ bzw. „Spiel- und Freizeitplatz“ vorgesehen sind, sind im Regionalplan Südhessen 2010, soweit im entsprechenden Kartenmaßstab erkennbar, vollständig als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Die Vereinbarkeit der Planung im Hinblick auf das Anpassungsgebot von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt abgeklärt.

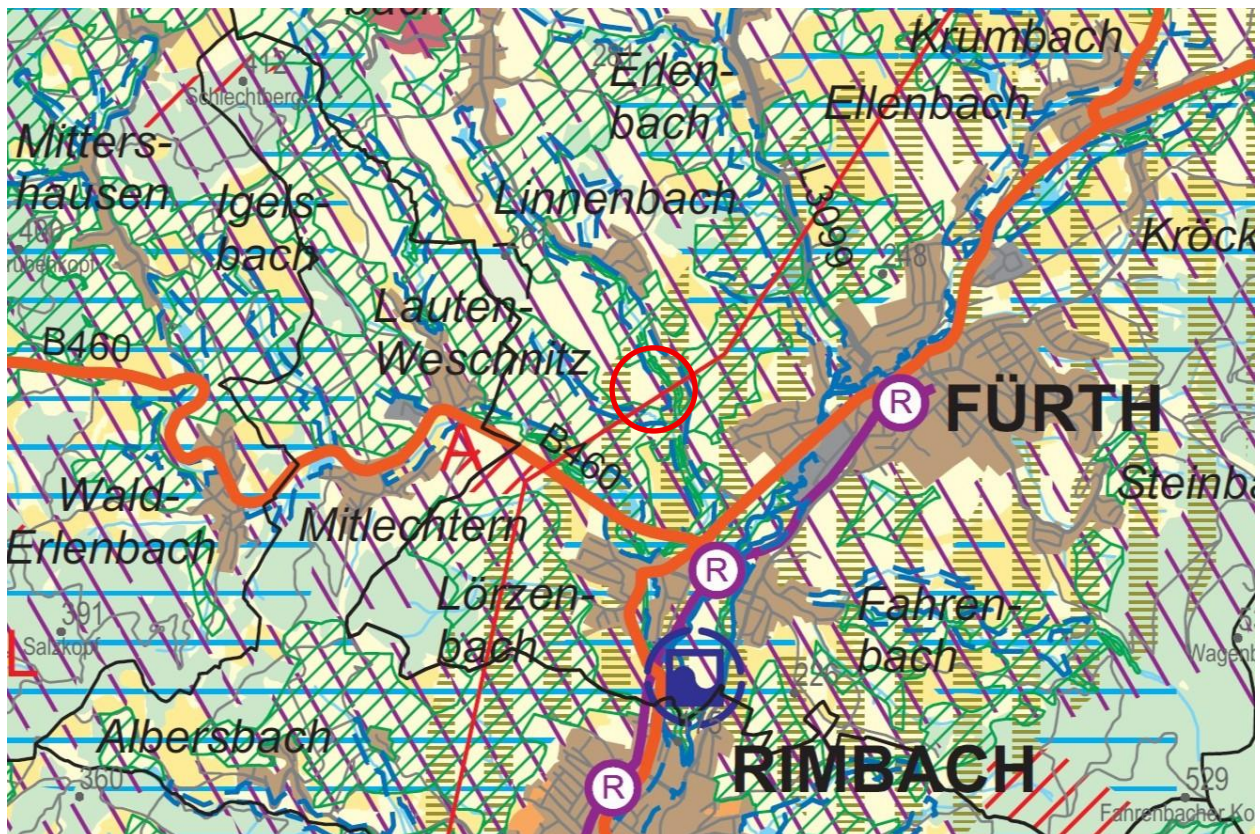


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

I.1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die am 20.03.2015 wirksam gewordene 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Fürth im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach, die im Maßstab 1:5.000 vorliegt,

stellt den bereits überplanten Teilbereich des vorliegenden Plangebietes als „Sonderbauflächen“ (S) mit der Zweckbestimmung „Aktivitätszentrum der DCG“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und als „Grünflächen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar, die im Bereich des Schotterrasen-Parkplatzes mit der Darstellung „Ruhender Verkehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB überdeckt werden (siehe Abbildung 4). Die Ausgleichsflächen des Ursprungsbebauungsplanes werden auch im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Der südliche Bereich der 7. Flächennutzungsplanänderung wird gemäß seiner bisherigen Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. In Teilbereichen entlang des Linnenbachs sind ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, die zum Teil noch durch eine „Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB überlagert werden, welche vermutlich das dortige FFH-Gebiet repräsentiert. Die Flächen der K53 werden als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt, worin auch eine unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (20-kV-Mittelspannungsleitung) zwischen der Kerngemeinde Fürth und dem Ortsteil Linnenbach verläuft. Im südlichen Bereich quert darüber hinaus eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung) das Plangebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen am 14.03.2016 bekannt gemachten 1. Berichtigung sind zudem noch Trassenvarianten für mögliche Führungen einer Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraßen B38 bzw. B460 nachrichtlich dargestellt, die unter anderem auch auf einer Machbarkeitsstudie zur B38a der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2009 basieren.

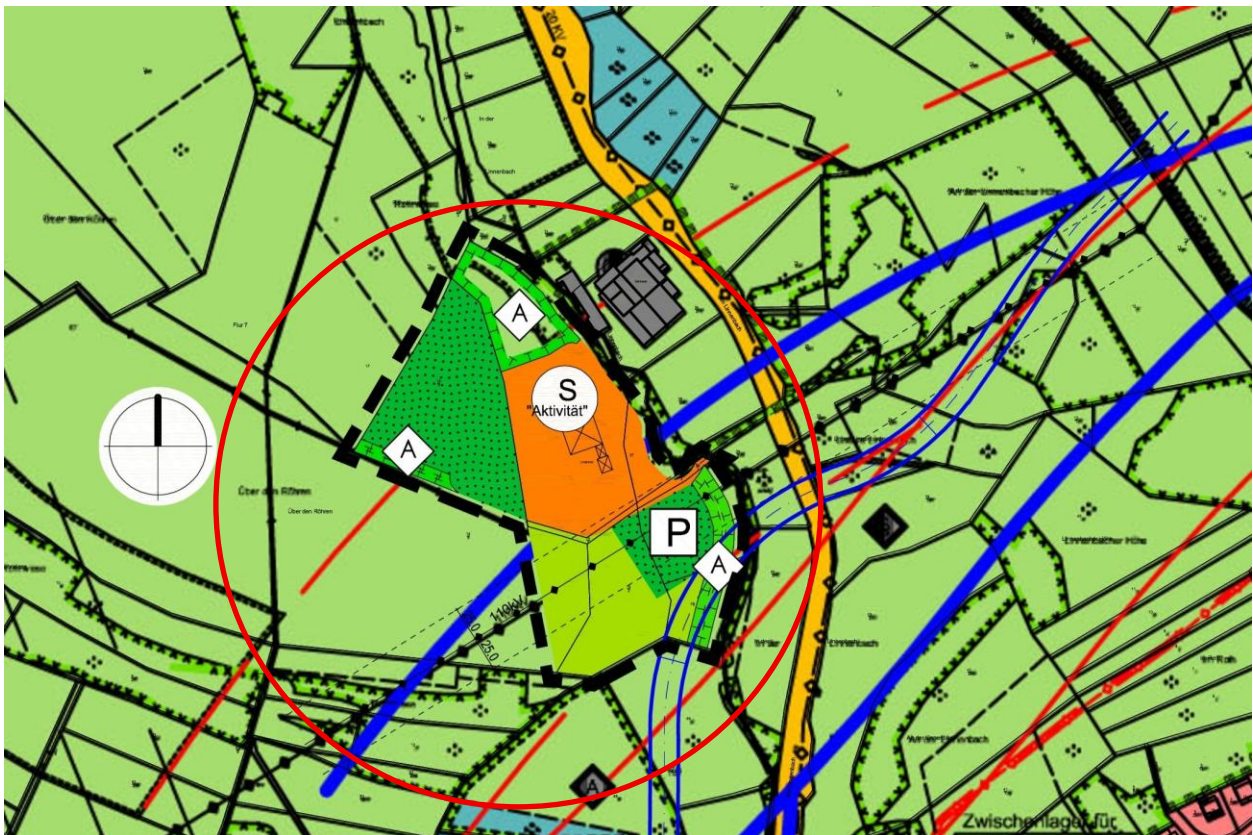


Abbildung 4: Ausschnitt aus der seit 20.03.2015 wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach mit Hinterlegung des Flächennutzungsplanes der Gesamtgemeinde
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2014; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

Die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange wurden für den Bereich des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der damit einhergehenden Flächennutzungsplanänderung bereits in den damaligen Bauleitplanverfahren mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt sowie dementsprechend in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth einbezogen und in der Planung berücksichtigt.

Die erstmals überplanten Flächen im Südwesten werden gemäß ihrer bisherigen Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt, wobei eine teilweise Überlagerung durch die 110-kV-Hochspannungsfreileitung und die Trassenvarianten zur B38a erfolgt.

Da insbesondere im Bereich der im Süden dargestellten Landwirtschaftsflächen und der Erweiterungsflächen im Südwesten zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch die geplanten Nutzungen erforderlich ist (für nähere Erläuterungen hierzu siehe Kapitel I.2).

I.1.4.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Der überwiegende Teil des vorliegenden Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach überplant, welcher am 02.12.2017 in Kraft getreten ist (siehe Abbildung 5). Mit diesem Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Grundlage für die mittlerweile erfolgte Errichtung des Aktivitäts- und Kulturzentrums Lindenhof geschaffen. Zur Optimierung der zum Gemeindezentrum gehörigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie der Erschließungsflächen muss der Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Lindenhof“ vollständig überplant und um die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Flächen nach Südwesten sowie um die im Bereich der neuen Gebietszufahrt benötigten Flächen erweitert.

Für diese Erweiterungsflächen existiert bislang jedoch kein Bebauungsplan, weshalb sie als unbepannter Außenbereich zu beurteilen sind. Aufgrund dessen werden sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die parallele Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB durchgeführt.

Im Nordosten des Aktivitäts- und Kulturzentrums Lindenhof, auf der östlichen Seite des Linnenbachs befindet sich eine Gärtnerei, für die von der Gemeinde Fürth ein städtebaulicher Rahmen zur Entwicklung durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung festgelegt wurde. Die am 17.08.2002 in Kraft getretene Außenbereichssatzung „Gärtnerei Leeder“ (siehe Abbildung 6) wird durch die vorliegende Planung allerdings nicht tangiert.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem am 02.12.2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2014)

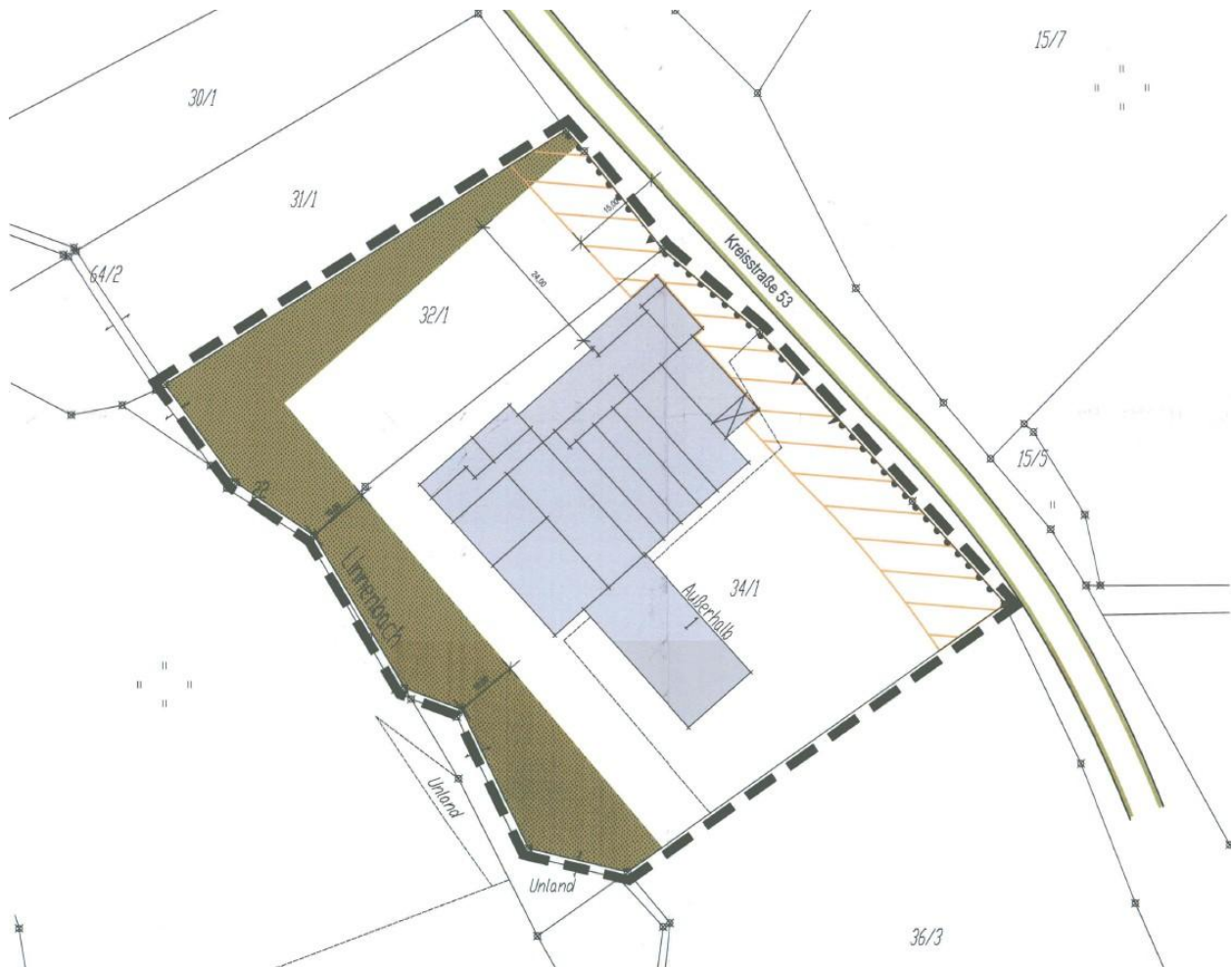


Abbildung 6: Ausschnitt aus der am 17.08.2002 in Kraft getretenen Außenbereichssatzung „Gärtnerei Leeder“ in Fürth-Linnenbach
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 16.04.2026 unter <https://buergergis.kreisbergstrasse.de>)

I.1.4.4 Naturschutzfachlich relevante Flächen

I.1.4.4.1 Natura 2000-Gebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATURSCHUTZREGISTER Hessen) bzw. dem dazugehörigen interaktiven Kartendienst „Natureg-Viewer“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) außerhalb eines Vogelschutzgebietes (VSG) der Natura 2000-Verordnung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet mit der Nr. 6318-450 „Felswände des Vorderen Odenwaldes“ liegt knapp 2,6 km im Nordwesten (aufgrund des Abstandes nicht in Abbildung 7 erkennbar), weshalb Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Allerdings verläuft der Linnenbach entlang der östlichen Grenze des Plangebietes bzw. quert dieses im Bereich der beiden vorhandenen Brückenbauwerke. Die Bachparzelle des Linnenbachs stellt hier einen Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ dar (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 7). Die Abgrenzung dieses FFH-Gebietes wurde zum besseren Verständnis gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Auf die ausführliche Behandlung der Belange des FFH-Schutzgebietes hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit der Planung in Kapitel I.1.11 wird verwiesen.

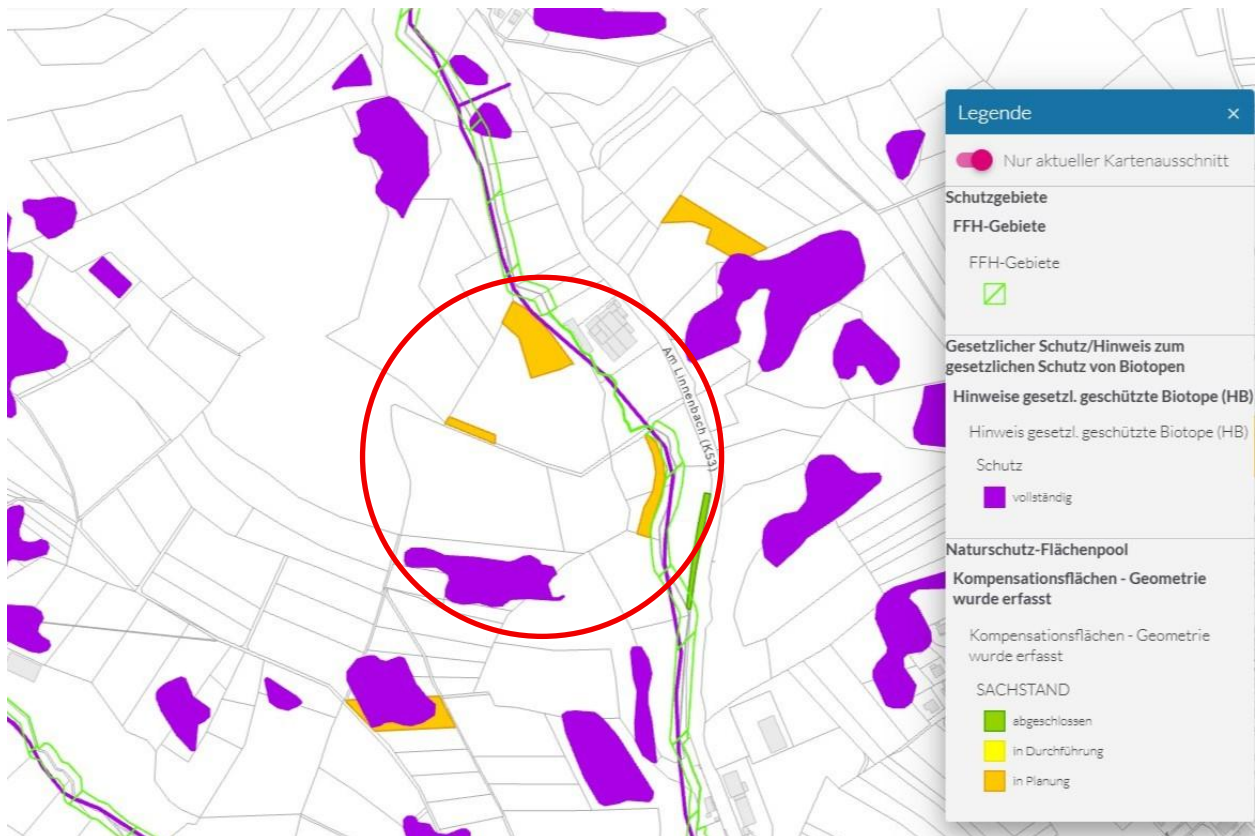


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 16.04.2026 unter <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

I.1.4.4.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet mit der Nr. 1431024 „Albersbacher Riedwiesen“ befindet sich bereits knapp 3,0 km entfernt im Südwesten, südöstlich von Albersbach (aufgrund des Abstandes nicht in Abbildung 7 erkennbar), weshalb Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (Nr. 2431023 „Gras-Ellenbacher Wiesen“) liegt etwa 7,3 km im Osten, nordöstlich von Gras-Ellenbach und ist von der Planung keinesfalls betroffen.

I.1.4.4.3 Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope

Im Natureg-Viewer sind auch Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope enthalten (siehe lila hinterlegte Flächen in Abbildung 7).

So befindet sich entlang des Linnenbachs die Biotopfläche „Linnenbach unterhalb von Linnenbach“ (Schlüssel-Nr.: 6318B0757). Durch die Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen und Arten des ebenfalls hier gelegenen FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (siehe diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.11) wird gleichsam auch dem Schutz dieser Biotopfläche Rechnung getragen.

Im Süden liegt zudem die Biotopfläche „Schilfröhricht nördlich von Lörzenbach“ (Schlüssel-Nr.: 6318B0753), welche aber erst ca. 10 m südlich des Plangebietes beginnt. Da der Bebauungsplan nur innerhalb seines Geltungsbereiches Baurechte schafft und Eingriffe im unbeplanten Außenbereich ohne naturschutzrechtliche Genehmigung unzulässig sind, werden die Röhrichtflächen keinesfalls von Baumaßnahmen tangiert.

Die Biotopfläche „Streuobstwiese westlich von Fürth“ (Schlüssel-Nr.: 6318B0867) befindet sich zwar nur knapp 8 m westlich der im Bebauungsplan überplanten Einmündung der Gebietszufahrt in die K53, allerdings sind an diesem Knotenpunkt keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, sodass der etwaige Streuobstbestand nicht beeinträchtigt wird. Die eigentliche Baufläche liegt in einem Abstand von über 100 m.

Die Übrigen im Natureg-Viewer dargestellten Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope sind deutlich weiter vom Plangebiet entfernt, weshalb Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden können.

I.1.4.4.4 Ökokonto- und Kompensationsflächen

Innerhalb des Plangebietes werden im Natureg-Viewer drei Maßnahmenflächen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan dargestellt (siehe orange hinterlegte Flächen in Abbildung 7). Bei der nördlichen und östlichen Fläche handelt es sich gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan um geplante Kompensationsflächen zur Grünland-Extensivierung (Maßnahmen-Nr. 52571 im Norden und Nr. 52591 im Osten). Im Westen befindet sich die nach dem bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Kompensationsfläche für eine Artenschutzmaßnahme zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen (Maßnahmen-Nr.: 52593). Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden gewisse Anpassungen an diesen Maßnahmenflächen erforderlich, die der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Natureg-Meldung übermittelt werden und dementsprechend im Naturschutzregister Hessen berücksichtigt werden können.

Rund 55 m südöstlich des Planbereiches liegt die Kompensationsfläche einer bereits abgeschlossenen Maßnahme zur Pflanzung von Laubbäumen entlang des westlichen Fahrbahnrandes der K53 (Maßnahmen-Nr.: 23153; siehe grün hinterlegte Fläche in Abbildung 7). Diese Bäume sind dementsprechend im Luftbild in Abbildung 11 erkennbar, werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt.

Alle weiteren Ökokonto- oder Kompensationsflächen aus dem Naturschutzregister Hessen liegen in deutlichem Abstand zum Plangebiet und werden daher nicht von der Planung berührt.

I.1.4.4.5 Sonstige naturschutzrechtliche Schutz- und Sicherungsgebiete

Sonstige naturschutzrechtliche Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.4.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Wie Abbildung 8 zu entnehmen ist, liegt der Planbereich gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) ist das der Weschnitz mit einem Abstand von rund 800 m im Südosten. Aufgrund dieser Entfernung, aber auch der Topografie sind diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Das Risikoüberschwemmungsgebiet der Weschnitz liegt (analog zu deren festgesetztem Überschwemmungsgebiet) etwa 800 m südöstlich des Plangebietes (siehe rote HQextrem-, blaue HQ100- bzw. gelbe HQ10-Überflutungsfläche in Abbildung 9). Dementsprechend sind diesbezügliche Gefährdungen für das Plangebiet nicht möglich.

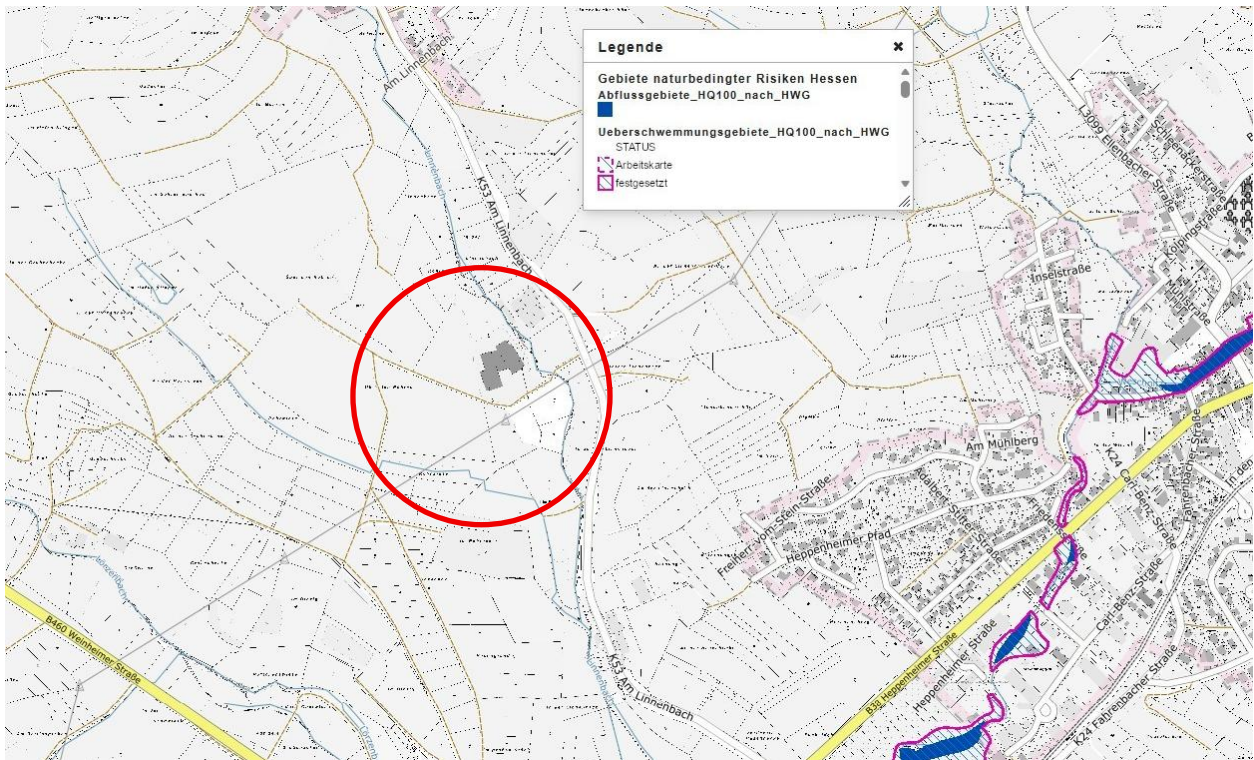


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.04.2026 unter [https://www.geoportal.hessen.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&WMC=748](https://www.geoportal.hessen.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&WMC=748); das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

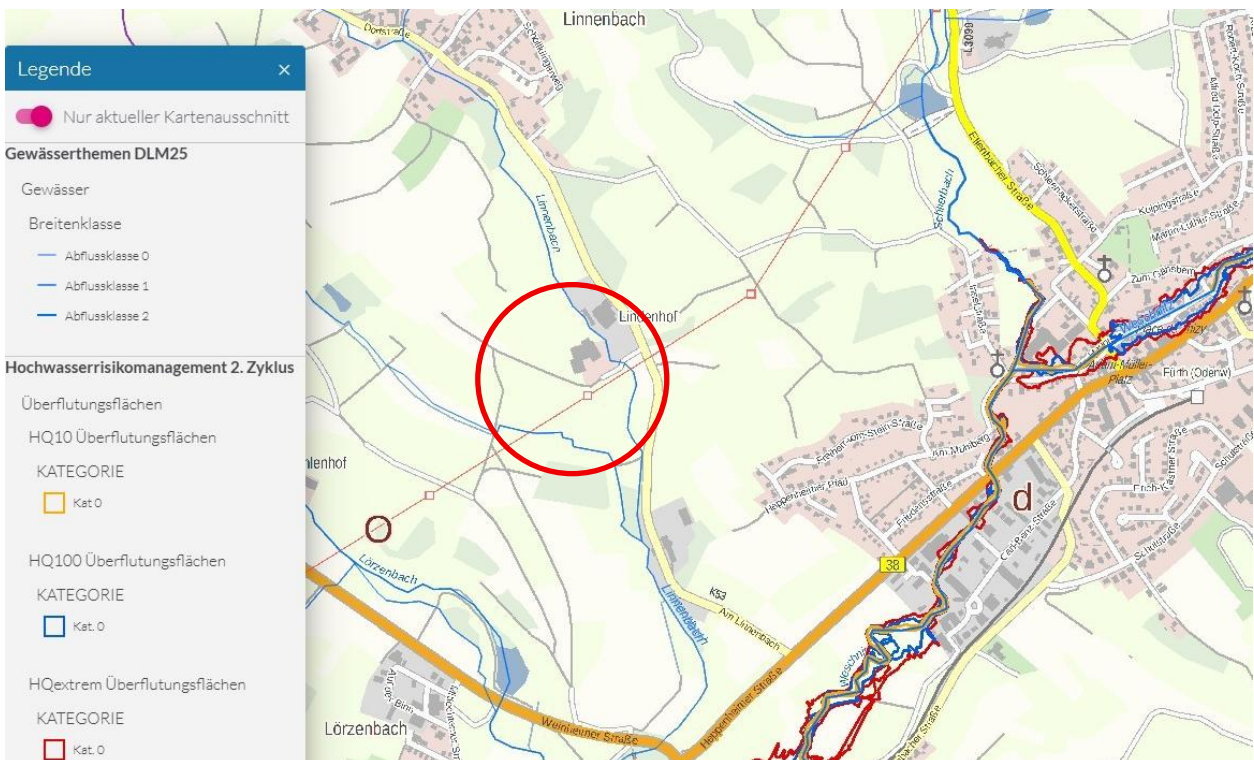


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.04.2026 unter <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

I.1.4.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem interaktiven Kartendienst „Wasserviewer“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet (siehe Abbildung 10).

Die nächstgelegenen Wasserschutzgebiete liegen in einer Entfernung von über 300 m im Nordosten. Es handelt sich hierbei um die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 7, Fürth“ (WSG-ID 431-031) bzw. um die Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 8, Fürth“ (WSG-ID 431-032) mit nahezu identischen Abgrenzungen. Etwas über 400 m im Süden beginnt darüber hinaus die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Wechnitzau, Lörzenbach, Quelle Mühlbächel, Rimbach“ (WSG-ID 431-033). Über 900 m im Nordwesten liegt zudem noch die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quelle Wässerchen, Rimbach“ (WSG-ID 431-037). Aufgrund dieser Abstände sind Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.

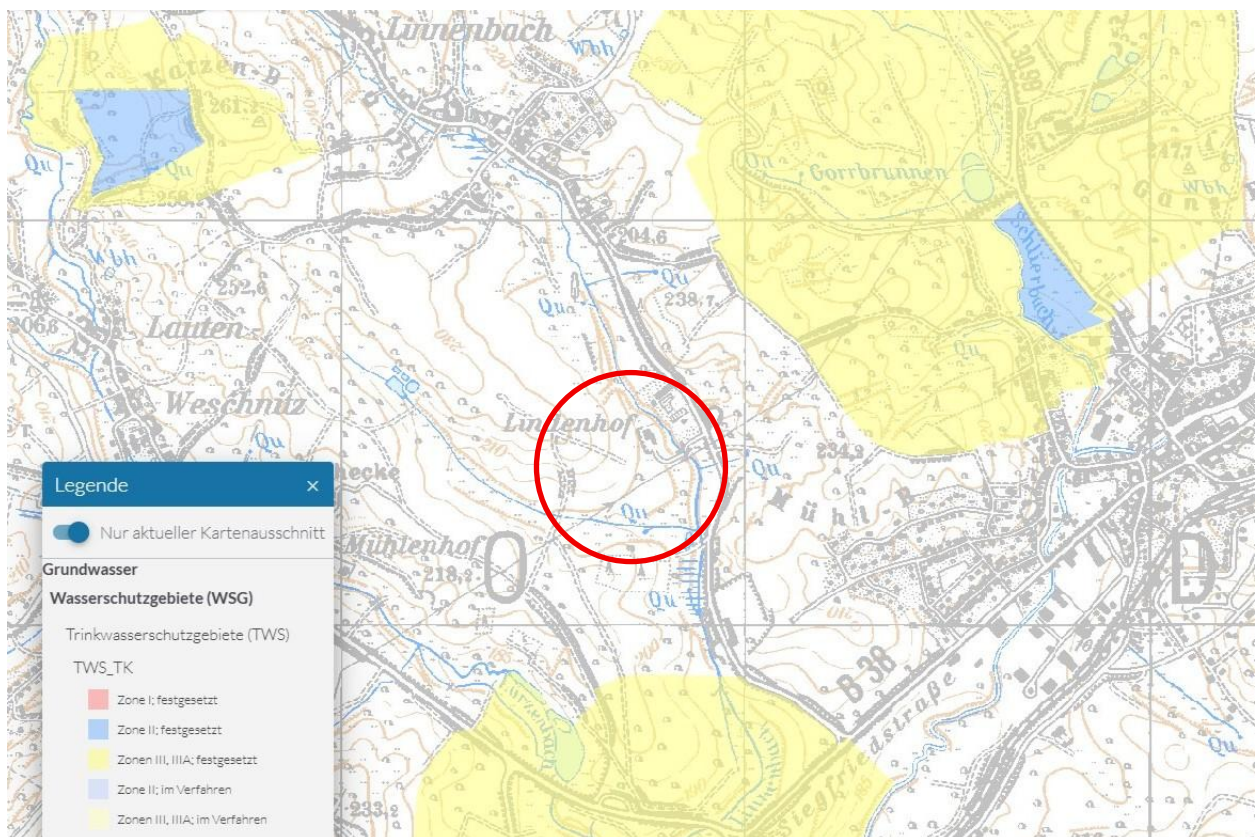


Abbildung 10: Ausschnitt aus der Wasserviewer mit der Darstellung von Wasserschutzgebieten (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 17.04.2026 unter <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wasserviewer/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

I.1.4.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die grundsätzlich gegen die vorgesehene Bauleitplanung sprechen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB werden in der Planung beachtet. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich liegt außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die Ortslage Linnenbach befindet sich knapp 350 m im Norden, der Ortsrand von Fürth rund 330 m im Südosten und das Gewerbegebiet Lörzenbach etwa 600 m im Südwesten. Unmittelbar nordöstlich grenzt jedoch eine aus mehreren Gebäuden und Gewächshäusern bestehende Gärtnerei an das Plangebiet an, die wiederum direkt an der K53 gelegen ist (siehe Abbildung 11). Die Gebäude weisen Satteldächer auf, wohingegen die Gewächshäuser überwiegend Tonnendächer haben.

Das Plangebiet war ursprünglich in Teilen schon durch den ehemaligen Lindenhof, einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohnhaus und landwirtschaftlichem Nutzgebäude geprägt. Auf Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ wurde mittlerweile das Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof mit Flachdach errichtet. Aus topografischen Gründen wurde das Gemeindezentrum an der Stelle des vorherigen Lindenhofes realisiert, weshalb dort wie schon im Ursprungsbebauungsplan ein entsprechendes Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt wird. Das Gebäude ist an dieser Stelle durch begrünte Böschungen und den Bewuchs entlang des Linnenbachs bereits gut nach Osten (in Richtung der K53) abgeschirmt. Zur Eingrünung der übrigen Blickrichtungen aus der freien Feldflur sowie zur Durchgrünung des Gebietes selbst werden verschiedene Vorgaben gemacht, sodass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.



Abbildung 11: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 16.04.2026; Befliegung aus dem Jahr 2023; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

Durch den Planbereich verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung und es befindet sich hier auch ein entsprechender Stützmast. Im Nahbereich dieser Leitung sind im Sinne der Abstimmungen mit der Leitungseigentümerin, der RWE Deutschland AG, aus dem Bauleitplanverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan nur untergeordnete Nutzungen (private Grünflächen und Stellplatzflächen) vorgesehen (auf die weitergehenden Erläuterungen in Kapitel I.3.4 wird verwiesen). Die Leitungstrasse mit Schutzstreifen (beidseitig 25 m) und Maststandort wurde zum besseren Verständnis gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Flächennutzungsplanänderung bzw. gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Die Flächen des Planbereiches sind im Übrigen frei von baulichen Anlagen und wurden bis zum Beginn der Bauarbeiten für das Aktivitäts- und Kulturzentrum überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Um das Plangebiet herum befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Etwa 55 m im Süden befindet sich zudem eine kleine Waldfläche.

Das Gelände des Plangebietes weist Höhenlagen zwischen 221 Meter über Normalnull (müNN) im Westen und 191 müNN im Bereich des Linnenbachs auf. Zur besseren Einschätzung der Höhenlage werden im Bebauungsplan Höhenbestandslinien nachrichtlich dargestellt, die auf den digitalen Geländemodelldaten „DGM 1“ der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (erhalten am 19.11.2025) basieren.

I.1.6 Verkehrserzeugung, Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

I.1.6.1 Verkehrserzeugung

Der zusätzliche Verkehr, der durch die Errichtung des Aktivitäts- und Kulturzentrums entsteht, wurde schon im ursprünglichen Verfahren über die Anzahl der Besucher abgeschätzt. Aufgrund der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine anderen Verkehrsmengen zu erwarten, da die vorgesehene Optimierung der zum Gemeindezentrum gehörigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie der Erschließungsflächen hierauf keinen Einfluss haben. Es ist von einer insgesamt geringen Verkehrsbelastung durch das neue Gemeindezentrum auszugehen, die im Hinblick auf die Kreisstraße aufgrund der vorherigen Einrichtung der DCG Linnenbach in der Ortsmitte Linnenbach auch zuvor bereits überwiegend festzustellen war.

Da ungefähr die Hälfte der Besucher Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind und somit nicht selbst mit einem Kraftfahrzeug (Kfz) fahren können, wird für die Abschätzung der Verkehrserzeugung ein entsprechend hoher Besetzungsgrad von 3 Personen/Kfz angenommen. Die DCG Linnenbach zählt im Jahr 2026 ca. 350 Mitglieder zu ihrer Gemeinde. Zwischen 2012 und 2026, also in 14 Jahren, wuchs die Gemeinde von 300 auf 350 Mitglieder, was einem Zuwachs von rund 17 % entspricht. Unter der Annahme, dass die DCG Linnenbach auch in den kommenden 15 Jahren ähnlich wächst, kann für eine Verkehrsprognose im Jahr 2041 eine Mitgliederzahl von etwa 410 Personen angesetzt werden ($\approx 350 \text{ Personen} \times 1,17$). Für das Prognosejahr 2041 ergibt sich somit eine Verkehrsmenge von ca. 137 Kfz ($\approx 410 \text{ Personen} : 3 \text{ Personen/Kfz}$). Es kann aber auch davon ausgegangen werden, dass einige Besucher, die überwiegend aus den umliegenden Gemeinden stammen, mit dem Fahrrad anreisen, sodass diese Prognose „auf der sicheren Seite“ liegt. Mit den von der Bauherrschaft geplanten Parkplatzflächen sind im Übrigen ausreichend Stellplätze vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass ca. 90 % der Besucher von Süden (aus Richtung der B38) kommen und nur ca. 10 % der Besucher von Norden (aus Richtung Linnenbach). Außerdem kann angenommen werden, dass sonntags in einer Spitzenstunde nahezu alle Besucher gleichzeitig (z.B. vor einem Gottesdienst) anreisen, wobei sich die Abreise erfahrungsgemäß jedoch etwas zeitlich verteilen kann, insbesondere aufgrund der Aktivitätsangebote auf den Außenanlagen des Gemeindezentrums. Für die Abreise werden daher nur rund 80 % der Kfz in der Spitzenstunde angesetzt ($137 \text{ Kfz} \times 0,8 \approx 110 \text{ Kfz}$), sodass sich folgende Verkehrsverteilung für das Prognosejahr 2041 ergibt:

Anreise:

137 Kfz/h x 0,9 ≈ 123 Kfz/h aus Richtung der B38 (Linkseinbieger von der K53 ins Gebiet)

137 Kfz/h x 0,1 ≈ 14 Kfz/h aus Richtung Linnenbach (Rechtseinbieger von der K53 ins Gebiet)

Abreise:

110 Kfz/h x 0,9 = 99 Kfz/h in Richtung der B38 (Rechtsausbieger vom Gebiet auf die K53)

110 Kfz/h x 0,1 = 11 Kfz/h in Richtung Linnenbach (Linksausbieger vom Gebiet auf die K53)

Nach der interaktiven Verkehrsmengenkarte, die von Hessen Mobil unter https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do zur Verfügung gestellt wird, lag die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beider Fahrtrichtungen der K53 in Höhe der Gebietszufahrt im Jahr 2021 bei 2.445 Kfz. Da auf der K53 somit sehr wenig Verkehr fließt, ist die zusätzliche Verkehrsbelastung absolut tragbar und beeinträchtigt das übergeordnete Straßennetz nicht wesentlich. Für die Gebietszufahrt ist eine Querungshilfe aufgrund der geringen Fußgängerfrequenz in Verbindung mit dem ebenfalls geringen Kfz-Aufkommen der Kreisstraße entbehrlich. Auch eine Abbiegespur auf der K53 für Linksabbieger ist nicht erforderlich. An dieser Einschätzung aus dem ursprünglichen Bauleitplanverfahren ändert sich aufgrund der vorliegenden Änderungsplanung zur Optimierung der Flächen für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie zur neuen Führung des Landwirtschaftsweges nichts.

I.1.6.2 Verkehrliche Erschließung und Stellplatzkonzept

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Kreisstraße K53 (Straße „Am Linnenbach“) bzw. über die von der K53 abzweigende Gebietszufahrt, über die auch der vorherige landwirtschaftliche Hof (Lindenhof) erschlossen wurde. Um die Erschließungsfunktion der K53 und der Gebietszufahrt bis zum Sondergebiet bzw. Wiesenparkplatz klarzustellen, werden diesbezügliche Teilflächen im Bebauungsplan als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Die Gebietszufahrt an einer klassifizierten Straße außerhalb der Ortsdurchfahrt wurde bereits im Bauleitplanverfahren zum Ursprungsbebauungsplan mit dem zuständigen Straßenbaulastträger (Hessen Mobil) abgestimmt.

Im bisherigen Bebauungsplan wurde der für die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen notwendige Weg weitestgehend in der ursprünglichen Lage festgesetzt und würde somit zwischen dem Gemeindezentrum und dem südlichen Parkplatz verlaufen. Der landwirtschaftliche Weg soll jedoch zukünftig soweit möglich um den Parkplatz im Süden herumgeführt werden, um die Nutzungen durch das Gemeindezentrum und die Landwirtschaft klarer zu trennen, die landwirtschaftliche Wegeverbindung aber dauerhaft zu erhalten. Damit soll auch die Verkehrssicherheit gewährleistet und spätere Konflikte zwischen den Nutzungen (z.B. wegen verschmutzter Fahrbahn) vermieden werden. Aufgrund der Nähe zum Linnenbach, der hier einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt, sowie den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ kann der Landwirtschaftsweg allerdings nicht vollständig östlich am Parkplatz vorbeigeführt werden, ohne dabei eine größere Zahl an Stellplätzen zu verlieren. Der Weg soll daher zwischen zwei Stellplatzreihen hindurchgeführt werden, sodass diese privaten Stellplätze zukünftig über die öffentliche Verkehrsfläche angedient werden. Zur Klarstellung, dass es sich bei diesem Landwirtschaftsweg um eine öffentliche Wegeverbindung handelt, aber auch nutzungsberechtigte Anlieger darauf fahren dürfen, wird dieser in der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg und Anliegerverkehr“ festgesetzt. Zur besseren Unterscheidung des landwirtschaftlichen Weges und der Stellplatzflächen werden diese im betroffenen Abschnitt durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ voneinander getrennt. Der Weg soll zwar soweit möglich auf den dem Gemeindezentrum zugehörigen Flächen verlaufen. Im Südwesten ist jedoch ein kleiner Verschwenk auf das Flurstück Nr. 14/13 erforderlich, um den neuen Weg auf die bestehende Wegeparzelle Nr. 20/2 zu führen. Im Nordwesten soll der neue auf den bestehenden Weg geführt werden, der hier ohne eigene Parzelle durch das Flurstück Nr. 14/13 läuft. Zur Veranschaulichung der geplanten Höhenlage des

landwirtschaftlichen Weges werden im Planteil des Bebauungsplanes einzelne Höhenpunkte in der Wegeachse mit Höhenangaben in müNN nachrichtlich dargestellt. In diesem Zusammenhang werden auch die Böschungsflächen zum besseren Verständnis nachrichtlich dargestellt.

Das Stellplatzkonzept der Bauherrschaft, welches im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt ist, sieht vor, die benötigten und den vorgesehenen Nutzungen dienenden Stellplätze zum Teil innerhalb der Sondergebietsflächen im Süden des Gemeindezentrums zu errichten. Eine größere Anzahl an Stellplätzen soll jedoch südlich der Gebietszufahrt hergestellt werden. Die dazu erforderlichen Flächen werden wie schon im bisherigen Bebauungsplan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privater Wiesenparkplatz (Schotterrasen)“ festgesetzt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Minimierung der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dürfen diese Flächen ausschließlich mit Schotterrasen befestigt werden und eine Herstellung mit Pflaster oder Asphalt wird explizit ausgeschlossen. Auch die übrigen Stellplätze sind aus diesen Gründen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, allerdings ohne eine konkrete Einschränkung auf Schotterrasen. Zum besseren Verständnis der geplanten Höhenlage des Schotterrasen-Parkplatzes werden in dessen Ecken Höhenpunkte mit Höhenangaben in müNN im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

I.1.6.3 Leitungsgebundene Erschließung

Das bereits errichtete Gemeindezentrum wurde auf Kosten der Bauherrschaft an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen, woran sich vorliegend keine Änderungen ergeben.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird mittels eines Pumpwerks in die Abwasseranlage abgeleitet. Eine direkte Niederschlagswasserableitung erfolgt nicht.

Die östlich der Fahrbahn der K53 verlaufende 20-kV-Mittelspannungsleitung, an die das Plangebiet über eine mittlerweile errichtete Transformatorenstation an das öffentliche Stromnetz angebunden ist, wurde zur Klarstellung als unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Die Transformatorenstation selbst wird durch die Festsetzung als „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ihrem Nutzungszweck entsprechend berücksichtigt.

Die durch das Plangebiet laufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung dient zwar nicht der Erschließung des Planbereiches selbst. Dennoch wurde diese Stromtrasse zum besseren Verständnis als oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen (beidseitig 25 m) und Maststandort gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Flächennutzungsplanänderung bzw. gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung war eine Zisterne zu errichten, aus der, vorbehaltlich des Erhalts der Löschwasserreserve, auch die Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu erfolgen hat. Die Dachflächen sollen durch die unterirdische Löschwasserzisterne in ein bewachsenes Erdbecken im Bereich der Ausgleichsfläche „A“ abgeleitet werden. Nur der Überlauf der Zisterne sowie nicht an die Zisterne angeschlossene befestigte Flächen sollen dezentral versickert oder in den Linnenbach geführt werden. Hierdurch kann der Gewässerschutz gewährleistet werden. Zur dezentralen Versickerung können auch die Grundstücksflächen im Eigentum der Bauherrschaft südlich der Gebietszufahrt genutzt werden. Die entsprechenden Maßnahmen wurden und werden im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Einleitung in ein Gewässer eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Ein Erlaubnisantrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnisantrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den Regelwerken der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb) und Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen, dass die Versickerung bzw. Einleitung hydraulisch

möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden können.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) 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. Bei der Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsträger zu errichten.

I.1.6.4 ÖPNV-Anbindung

Das Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof befindet sich etwa 900 m von der Bushaltestelle „Linnenbach, Am Borkeberg“ des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH (VRN) bzw. der Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH (VGG) in der Ortsmitte von Linnenbach entfernt. Diese Haltestelle wird gemäß der Online-Fahrplanauskunft des VRN am 20.04.2026 unter <https://www.vrn.de> von folgenden Bus- und Ruftaxi-Linien angedient:

- Bus 698: Mörlenbach - Rimbach - Fürth - Erlenbach - Mitlechtern - Mittershausen - Heppenheim - Bensheim (und zurück) (ab 02.03.2026)
- Ruftaxi/-bus 6998: Seidenbach - Erlenbach - Linnenbach - Fürth (und zurück) (ab 14.12.2025)

Die Buslinie 698 dient die Haltestelle allerdings nur montags bis freitags etwa zwischen 7 Uhr und 9 Uhr für Fahrten zur Schule in Richtung „Mitlechtern, Schule“, „Fürth, Grundschule“ und „Erlenbach, Schule“ an. Ansonsten steht bis etwa 20 Uhr nur das Ruftaxi/-bus 6998 zur Verfügung, durch das man entweder nach Seidenbach oder zum Bahnhof Fürth gelangen kann. Über den Fürther Bahnhof hat man Anschlussmöglichkeiten zum Schienenverkehrsbetrieb der Weschnitztalbahn zwischen Weinheim und Fürth als Teil des Bahnnetzes der Deutschen Bahn AG (DB).

In einem Abstand von rund 1,1 km, unmittelbar im Bereich der Einmündung der K53 in die B460 liegt zudem noch die Bushaltestelle „Fürth, Abzweig Linnenbach“, die von folgenden Buslinien angedient wird:

- Bus 660: Grasellenbach - Fürth - Heppenheim Bf (und zurück) (ab 14.12.2025)
- Bus 689: Fürth - Rimbach - Mörlenbach - Birkenau - Weinheim (und zurück) (ab 14.12.2025)
- Bus 697: Fürth - Hammelbach - Wald-Michelbach (und zurück) (ab 14.12.2025)
- Bus 698: Mörlenbach - Rimbach - Fürth - Erlenbach - Mitlechtern - Mittershausen - Heppenheim - Bensheim (und zurück) (ab 02.03.2026)

Insbesondere durch die Buslinie 660 erfolgt eine regelmäßige Taktung, die den ganzen Tagesverlauf abdeckt und durch die ein Anschluss an den Heppenheimer Bahnhof gegeben ist.

Aufgrund der Entfernungen der beiden Bushaltestellen ist das Plangebiet nicht optimal an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Dies war der DCG Linnenbach jedoch schon vor der Neuerrichtung des Gemeindezentrums bekannt. Ein Großteil der Besucher des Gemeindezentrums wird vermutlich ohnehin mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) anreisen.

I.1.7 Baugrund und Bodenschutz

Im Hinblick auf den Baugrund und im Sinne des Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben, welche in Anbetracht des sich bereits in der baulichen Umsetzung befindlichen Plangebietes als angemessen und ausreichend angesehen werden:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz:

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen, weshalb alle einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.

Die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung sind zu beachten, wodurch sich mit der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) und der Überarbeitung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Regeln für das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial geändert haben.

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf dem Baugrundstück einer Deponierung vorzuziehen.

Die Bodenversiegelung (z.B. Verkehrsflächen, Fußwege etc.) soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Bei der baulichen Umsetzung (auch der Außenanlagen) ist eine Minimierung der Baustellenfläche anzustreben. Als Grün- bzw. Gehölz- oder Ruderalflächen ausgewiesene Bereiche dürfen nicht für Baustelleneinrichtungen genutzt werden.

- Baugrunderkundung:

Der Grundwasserstand dürfte mit dem Wasserstand im Bachlauf des Linnenbachs korrespondieren und somit wenige Meter unter der Geländeoberkante liegen. Genauere Informationen liegen der Gemeinde Fürth nicht vor, da von ihr keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Fachbüro durchführen zu lassen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

- Altlasten:

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Fürth liegen keine entsprechenden Informationen vor. Aufgrund der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Planbereich ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung

Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann 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.

I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan folgende Hinweise gegeben:

- Allgemeine Hinweise zum Grundwasserschutz:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (§§ 8 und 9 WHG).

Die zulässigen Nutzungen sind in Bezug auf Grundwasserverunreinigungen relativ unkritisch und bergen eher weniger Risiken als die ursprüngliche landwirtschaftliche Hofstelle. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten ist, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. so weit wie möglich minimiert wird.

- Grundwasserhaltungen:

Temporäre Grundwasserentnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab anzuzeigen. Wenn die Entnahme mehr als 3.600 m³/a beträgt, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 HWG der wasserrechtlichen Erlaubnis (siehe auch § 8 WHG). Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis der Gewässereigentümerschaft bzw. des Kanalbetreibenden einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, ist dann als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

- Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation:

Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

- Einrichtung von Gartenbrunnen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

- **Nutzung von Geothermie:**

Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis für die Errichtung von Geothermieanlagen zu beantragen ist.

I.1.8.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen in der K53 (Straße „Am Linnenbach“). Das bereits errichtete Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof ist durch einen Hausanschluss an das Trinkwassernetz angebunden.

Um Trinkwasser einzusparen, aber auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung, wird auf Grundlage des § 37 Abs. 4 HWG festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Löschwasserversorgung, als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden ist (siehe weitergehende Ausführungen in Kapitel I.1.8.4).

I.1.8.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.8.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Planbereiches erhöht sich infolge der neuen Führung des landwirtschaftlichen Weges, der nun möglichst weit um die privaten Grünflächen des Aktivitäts- und Kulturzentrums herumgeführt werden soll, um die Nutzungen durch das Gemeindezentrum und die Landwirtschaft besser voneinander zu trennen und diesbezügliche Konflikte zu vermeiden. Diese Wegführung ist aber etwas länger als bisher und nimmt somit mehr Fläche in Anspruch.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sowie der Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privater Wiesenparkplatz (Schotterrasen)“ festgesetzten Flächen sind aus den gleichen Gründen darüber hinaus ausschließlich mit Schotterrasen zu befestigen. Eine Befestigung mit Pflaster oder Asphalt ist hier demzufolge unzulässig. In diesem Sinne wird ergänzend festgesetzt, dass Flächenbefestigungen, auch z.B. Wege innerhalb der Grünflächen, wasserdurchlässig auszuführen sind oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen zu versickern ist.

Im Hinblick auf das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser wird auf Grundlage des § 37 Abs. 4 HWG festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Löschwasserversorgung, als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden ist, um einerseits die Löschwasserversorgung sicherzustellen, andererseits aber auch Trinkwasser einzusparen. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird darüber hinaus empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und damit zur Minimierung von planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf wird zudem festgesetzt, dass nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen innerhalb der Grundstücke zu versickern ist, wobei Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen sind. Aus Gründen des Gewässerschutzes wird festgesetzt, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Linnenbach nur als Ausnahme zugelassen werden kann, sofern die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen vor Planungs- bzw. Baubeginn im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände wird in diesem Zusammenhang verwiesen (siehe Kapitel I.1.7).

Es wird auf das Erfordernis einer eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Einleitung in ein Gewässer hingewiesen. Ein Erlaubnis-antrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnis-antrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb) und Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen, dass die Versickerung bzw. Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden können. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Linnenbach sind im Übrigen die Maßnahmen zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ zu beachten, die in Kapitel I.1.11 erläutert werden.

I.1.8.5 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalleitung in der K53 (Straße „Am Linnenbach“), durch die das Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof bereits über einen Hausanschluss und mittels eines Pumpwerks an das Abwassernetz angebunden ist.

I.1.8.6 Brandschutz und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Arbeitsblatt „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW)). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ortslage Linnenbach ist die Sicherstellung des Löschwasserbedarfs über das Trinkwassernetz problematisch (Verkeimungsgefahr bei zu großen Rohrdimensionen und geringer Trinkwasserabnahme). Es hat daher im Rahmen der Objektplanung eine Kompensation durch den Bau einer Löschwasserzisterne zu erfolgen, deren Errichtung im Rahmen einer Festsetzung zum Sammeln und Verwenden von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser vorgegeben wird. Vorbehaltlich des Erhalts der Löschwasserreserve ist das gesammelte Niederschlagswasser im Übrigen als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Einzelheiten sind mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Bergstraße (vorbeugender Brandschutz) abzustimmen.

Zur Gewährleistung ausreichender Rettungswege wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (z.B. Fenster etc.) mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg

baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt mit einem deutlichen Abstand von ca. 800 m sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Auch die Topografie lässt keine diesbezüglichen Gefahren befürchten. Für nähere Erläuterungen zu (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.4.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb von festgesetzten bzw. im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen der umliegenden, mindestens 300 m entfernten Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.4.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.8.8 Messstellen

Messstellen sind durch die Planung gemäß des Fachinformationssystems Landesgrundwasserdienst (LGD) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie unter <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de> nicht betroffen. Die nächstgelegene Messstelle mit der ID 13924 liegt etwa 1,1 km östlich in Fürth und ist aufgrund dieser Entfernung sowie der Topografie nicht für fundierte Aussagen zu den Grundwasserständen im Plangebiet heranziehbar.

I.1.8.9 Oberirdische Gewässer und Gräben

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer, und zwar der Linnenbach (siehe Abbildung 12), dessen kleine, vom Bebauungsplan überplante Teilfläche in diesem Sinne als „Wasserflächen, hier: Linnenbach“ festgesetzt wird. Der Linnenbach quert den Planbereich ungefähr bei Kilometer 1,35 im Bereich der beiden vorhandenen Brückenbauwerke. In diesem Bereich erfolgt im Bebauungsplan zur Verdeutlichung eine Festsetzung von Wasser- und Verkehrsflächen „in zwei Ebenen“ als „Wasserflächen, hier: Linnenbach unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Brücke)“.

Beim Linnenbach handelt es sich gemäß dem interaktiven Viewer des Fachinformationssystems des Landes Hessen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) um ein Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennziffer: 23943492), weshalb der nach § 23 Abs. 1 HWG im Außenbereich geltende Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m zu beachten ist. Auf die besonderen Schutzvorschriften im Gewässerrandstreifen nach § 23 HWG wird in diesem Sinne im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Über diesen Hinweis hinaus wird der Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass der innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Gehölzstreifen entlang des Linnenbachs dauerhaft zu erhalten ist. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme der Bereiche bestehender Brückenbauwerke) sind innerhalb dieser Flächen zum Schutz des Gewässers unzulässig. Da die Parzelle des Linnenbachs im Planbereich einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt, sind im Übrigen die Maßnahmen zum Schutz dieses FFH-Gebietes zu beachten, die in

Kapitel I.1.11 erläutert werden. Aufgrund dieser Maßnahmen sind negative Auswirkungen der Planung auf das Gewässer oder den Gewässerrandstreifen nicht zu erwarten, zumal diese auch den Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes entsprechen.

Weitere oberirdische Gewässer oder Gräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das namenlose Gewässer 3. Ordnung (Gewässerkennziffer: 239434924), das ungefähr bei Kilometer 0,88 in den Linnenbach mündet, liegt knapp 22 m südlich des Plangebietes, sodass keine Auswirkungen durch die Planung anzunehmen sind.

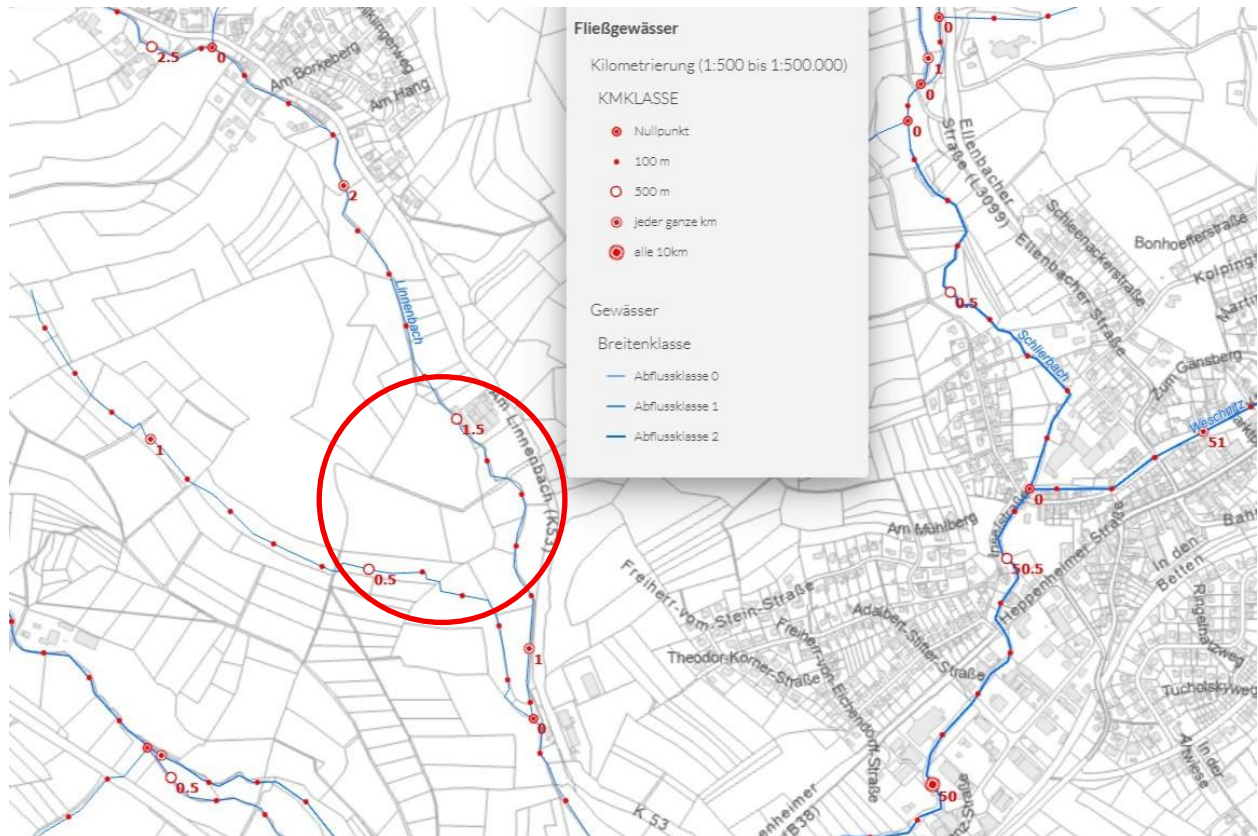


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Gewässern (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.04.2026 unter <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

I.1.8.10 Starkregenereignisse

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, die über den interaktiven Starkregenviewer Hessen einsehbar ist, mit dem Starkregenhinweis-Index „Erhöht“ versehen ist (siehe Abbildung 13). Wegen der Topografie sieht die Gemeinde Fürth für das Plangebiet allerdings zunächst keine besonderen Gefahren im Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie. Dennoch wird im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das öffentliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücksflächen ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschosshöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“

würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregeneignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregeneignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Fürth verlangt werden.

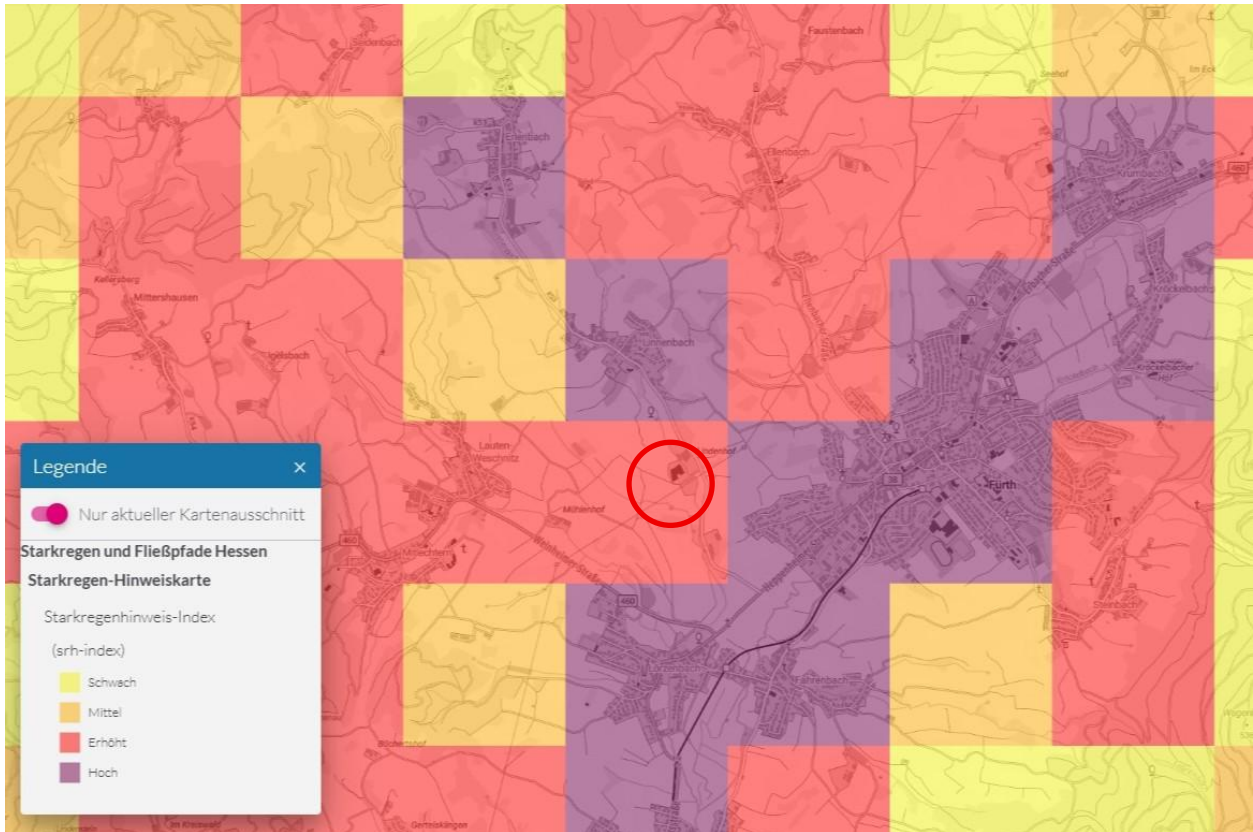


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Starkregenviewer Hessen mit der Darstellung der Starkregenhinweis-Indexe (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.04.2026 unter <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

I.1.9 Denkmalschutz

Die bisherige Gebietszufahrt erfolgt über eine sanierungsbedürftige, jedoch denkmalgeschützte Brücke mit einem noch weitgehend im Originalzustand erhaltenen Naturstein-Brückenbogen. Um einerseits die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten, andererseits aber den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wären dazu sehr aufwändige Fundamentierungsarbeiten unterhalb des Brückenbauwerkes notwendig. In Gesprächen zwischen der Bauherrschaft und der Gemeindeverwaltung sowie der Bauaufsichtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße wurde daher erwogen, das im Jahr 2021 errichtete Brückenbauwerk nordwestlich der historischen Brücke, das eigentlich nur temporär für den Zeitraum der Bauarbeiten vorgesehen war, dauerhaft zu erhalten. Der Kraftfahrzeugverkehr könnte dann dauerhaft über diese neue und tragfähige Brücke erfolgen. Der Fußgänger- und Radverkehr könnte aber beispielsweise auch weiterhin über die denkmalgeschützte Brücke, bei der es sich aus geschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) handelt, geführt werden, für den eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist. Hierfür sind nur geringfügigere Sanierungen an der Brücke erforderlich, die zu deren Erhaltung ohnehin durchgeführt werden müssen. Die denkmalgeschützte Brücke über den Linnenbach wurde zum besseren Verständnis gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Flächennutzungsplanänderung bzw. gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Planteil des Bebauungsplanes als Einzelanlage (unbewegliches

Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. In diesem Zusammenhang wird auf § 18 Abs. 1 HDSchG hingewiesen, wonach der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 Abs. 2 HDSchG). Das vorliegende Bauleitplanverfahren ersetzt nicht die erforderliche Genehmigung im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Brücke, sodass die Belange des Denkmalschutzes auf Ebene der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Fürth keine Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG und auch keine Gesamtanlagen (Ensembles) nach § 2 Abs. 3 HDSchG bekannt. Es wird dennoch im Sinne einer grundsätzlichen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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).

Weitere Kulturdenkmäler (Einzel- und Gesamtanlagen) befinden sich erst in größerer Entfernung zum Planbereich in der Kerngemeinde Fürth bzw. dem Ortsteil Linnenbach, wie der Abbildung 14 zu entnehmen ist (Einzelanlagen sind hierin dunkelrot hinterlegt, Gesamtanlagen hellrot).

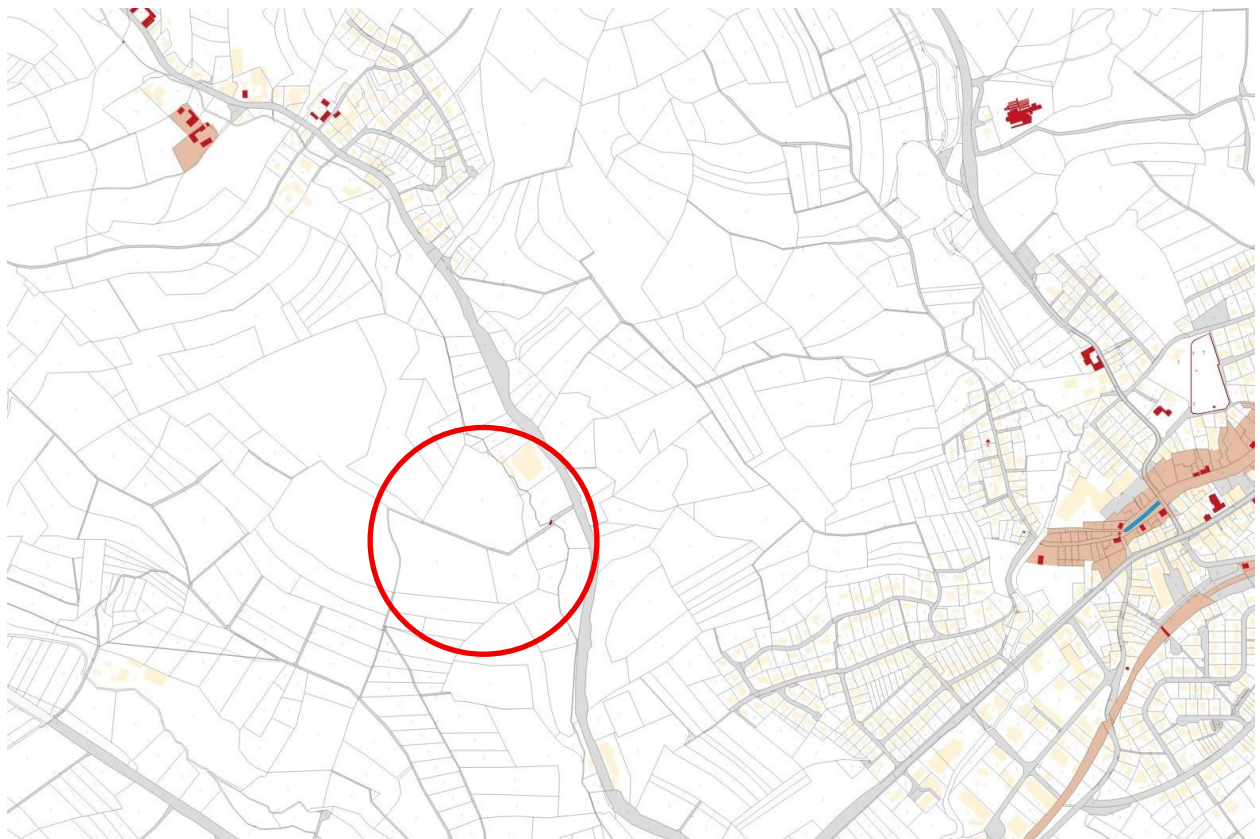


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Viewer „Kulturdenkmäler in Hessen“ mit der Darstellung von Baudenkmalern
(Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 21.04.2026 unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>; das Plangebiet ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet)

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Kleindenkmäler im Landkreis Bergstraße noch nicht flächendeckend erfasst sind. Deshalb können sich im Bereich des Plangebietes Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes sind, aber von der zuständigen Fachbehörde noch nicht eingetragen wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu schützen. Im Verdachtsfall ist mit der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße Kontakt aufzunehmen.

I.1.10 Immissionsschutz

Das Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof stellt eine vergleichsweise ruhige Nutzung dar, die wesentliche Lärmemissionen nur durch die Parkplatzflächen und deren An- und Abfahrtsverkehr und ggf. die Sport-, Spiel- und Freizeitflächen erzeugt. Die geplanten Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes weisen einen Abstand von knapp 77 m zu den Gebäuden (Gewächshäusern) der benachbarten Gärtnerei auf. Die nutzbaren Sport-, Spiel- und Freizeitflächen weisen einen Mindestabstand von etwa 57 m zu Nebengebäuden der Gärtnerei auf. Der Abstand des geplanten Fußballplatzes zu den Wohngebäuden der Gärtnerei beträgt über 180 m. Der Abstand der Zufahrt an der Kreisstraße zur Bebauung der Gärtnerei (Gewächshäuser) beträgt über 73 m. Der An- und Abfahrtsverkehr zum Gemeindezentrum wird im Wesentlichen in Richtung B38, also in der vom Gärtnereigelände abgewandten Fahrtrichtung erwartet, sodass auch hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zumal die Verkehrserzeugung ohnehin gering sein wird. Bei entsprechend großen Abständen und der im Vergleich zu Vereinssportplätzen geringen Frequentierung der Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen ist nicht von wesentlichen Immissionskonflikten auszugehen. Die Wohnnutzung auf dem Gärtnereigelände hat als Außenbereichsbebauung nur den Schutzanspruch analog zu einem Mischgebiet, sodass eine gutachterliche Prüfung der Immissionssituation im vorliegenden Fall nicht erforderlich erscheint. Im Übrigen gelten für das Vorhaben die gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bzw. der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) und der Freizeitlärm-Richtlinie, sodass im bauaufsichtlichen Verfahren bei Bedarf entsprechende Auflagen zur Einhaltung der gesetzlichen Lärmgrenzwerte erteilt werden können, auch ohne dass hierzu Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Im Sinne des Immissionsschutzes werden im Textteil des Bebauungsplanes allerdings folgende Hinweise gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet an einer klassifizierten Straße (Kreisstraße K53, Straße „Am Linnenbach“) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen (hier: Landkreis Bergstraße bzw. Hessen Mobil) oder die Gemeinde Fürth bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung von Lärmschutzwänden) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Kreisstraße planfestgestellt ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für das Aktivitäts- und Kulturzentrum grundsätzlich die Bestimmungen der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)) gelten. Die Sportanlagen sind so zu betreiben, dass die in der 18. BImSchV aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
- Zur Beurteilung von Geräuschemissionen, die durch die Freizeitnutzung der Vereinsgebäude und deren Außenbereichsflächen verursacht werden, ist die Freizeitlärm-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) ein geeignetes technisches Regelwerk, das als Orientierungshilfe herangezogen werden kann.

- Bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung nach der Freizeitlärm-Richtlinie ist auch der Schutz ruhebedürftiger Zeiten und der Sonn- und Feiertage zu berücksichtigen (Ifd. Nrn. 3.3, 3.4 und 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie).
- Der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung im Gebäude der sich auf dem Grundstück „Am Linnenbach 31“ (Flurstück Nr. 34/2 in der Flur 6 der Gemarkung Fürth) befindlichen Gärtnerei.

Aufgrund der großen Abstände zu Wohngebäuden des Ortsteiles Linnenbach sowie der Entfernung zwischen dem Gemeindezentrum und der Gärtnerei östlich des Linnenbachs werden seitens der Gemeinde Fürth keine Immissionskonflikte erwartet.

Das im Außenbereich liegende Aktivitäts- und Kulturzentrum ist hinsichtlich seines Schutzanspruches nach Bundes-Immissionsschutzgesetz mit der ehemaligen landwirtschaftlichen Außenbereichsbebauung des Lindenhofes vergleichbar. Die aktuellen Baurechte sind im Wesentlichen schon über den Ursprungsbebauungsplan gegeben. Ein eventueller künftiger Immissionskonflikt wird durch die vorliegende Planung demgegenüber nicht verschärft.

I.1.11 FFH-Schutzgebiet

Um eine Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“; siehe auch Ausführungen in Kapitel I.1.4.4.1) und dessen Erhaltungsziele durch die Planung ausschließen zu können, wird derzeit eine entsprechende Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura 2000-Kulisse von einem Fachgutachter durchgeführt. Diese FFH-Vorprüfung wird den Verfahrensunterlagen zur Entwurfsplanung beigelegt und die entsprechenden Ergebnisse werden dann soweit erforderlich in der Planung berücksichtigt. Bis zur Vorlage der neuen FFH-Vorprüfung wird auf die entsprechende Untersuchung vom September 2014 im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ verwiesen, wonach eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben mit geeigneten Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde allerdings noch davon ausgegangen, dass die denkmalgeschützte Brücke über den Linnenbach saniert und für den zukünftigen Kraftfahrzeugverkehr ertüchtigt wird. Um einerseits die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten, andererseits aber den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wären dazu sehr aufwändige Fundamentierungsarbeiten unterhalb des Brückenbauwerkes notwendig. In Gesprächen zwischen der Bauherrschaft und der Gemeindeverwaltung sowie der Bauaufsichtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße wurde daher erwogen, das im Jahr 2021 errichtete Brückenbauwerk nordwestlich der historischen Brücke, das eigentlich nur temporär für den Zeitraum der Bauarbeiten vorgesehen war, dauerhaft zu erhalten. Der Kraftfahrzeugverkehr könnte dann dauerhaft über diese neue und tragfähige Brücke erfolgen. Der Fußgänger- und Radverkehr könnte aber beispielsweise auch weiterhin über die denkmalgeschützte Brücke geführt werden, für den eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist. Hierfür sind nur geringfügigere Sanierungen an der Brücke erforderlich, die zur Erhaltung dieser denkmalgeschützten Einzelanlage ohnehin durchgeführt werden müssen. Dieser Lösungsansatz wird bei der derzeitigen Neubewertung der FFH-Verträglichkeit der Planung berücksichtigt.

In der ursprünglichen FFH-Vorprüfung wurden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen (LRT) und Arten des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ aufgeführt. Die nachfolgenden Maßnahmen und deren Berücksichtigung in der Planung sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der damaligen FFH-Vorprüfung entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet. Sie werden

nach Vorlage der aktualisierten FFH-Vorprüfung soweit erforderlich zur Entwurfsplanung noch angepasst bzw. deren Berücksichtigung im Bebauungsplan diesbezüglich erläutert.

I.1.11.1 Maßnahmen mit Zielorientierung „LRT - FFH-Anhang I“

Zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen sind als Maßnahmen durchzuführen:

- Erhalt und Sicherung LRT *91E0: Im Falle einer unumgänglichen Ausweitung der gehölzfreien Bereiche im direkten Umfeld des zu ertüchtigenden Bauwerkes für die Einrichtung eines Baufeldes, dürfen vorhandene Gehölze die zum Lebensraumtyp *91E0 zu rechnen sind, nur Auf-den-Stock-gesetzt werden; dadurch können störende Gehölze vorübergehend aus dem Wirkkreis der Baustelle entfernt werden, ohne den LRT flächig zu beschneiden; nach Abschluss der Maßnahme treiben die Gehölze wieder aus und schließen die entstandene Bestandslücke; dieses Vorgehen ist mit der ordnungsgemäßen Pflege der Bestände durch den Unterhaltungspflichtigen vergleich- und somit anwendbar. Diese ggf. betroffenen Baumindividuen sind vorab auf das Vorhandensein von Baum- oder Spechthöhlen zu untersuchen; beim Vorhandensein von Höhlen sind die Bäume zu erhalten, das Baufeld umzuorientieren.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Maßnahme zum Erhalt und zur Sicherung des Lebensraumtyps *91E0 wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Die Ziele des LRT *91E0 „Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)“ nach der Natura 2000-Verordnung sind dabei die Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen, die Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik sowie die Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auentypischen Kontaktlebensräumen.

- Zum Schutz des Gehölzbestandes gegen mechanische Beschädigung ist das Baufeld entsprechend auszutrassieren und gegenüber den Ufergehölzen durch Bauzäune abzugrenzen; im Einzelfall können Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 angeordnet werden.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Maßnahme zum Schutz des Gehölzbestandes entspricht der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 07 zum Gehölz- und Habitatschutz aus der Artenschutzprüfung im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Maßnahme wird hierdurch bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

- Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Zu ihrem definierten Aufgabenfeld gehört die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung - insbesondere bei der Festlegung und Abgrenzung der Baufeldgrenzen, der Höhlen-Nachsuche sowie der bauzeitlichen Verhinderung von Stoffeinträgen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Maßnahme zum Einsatz einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) entspricht sinngemäß der artenschutzrechtlichen Maßnahme E 03 aus der Artenschutzprüfung im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Maßnahme wird hierdurch bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Hierbei wird ausdrücklich auch die Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung und der fachlichen Begleitung der Abbruchmaßnahmen benannt.

I.1.11.2 Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - FFH-Anhang II“

Zur Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf Gewässerstrukturen und -funktionen, denen eine Relevanz für wertgebende Arten dieser Kategorie zukommt, sind als Maßnahmen durchzuführen:

- Vermeidung von Gewässereingriffen: Die verkehrliche Anbindung kann nur durch eine Ertüchtigung des bestehenden, denkmalgeschützten Brückenbauwerkes erfolgen; hierzu können entweder die nicht mehr originalen Brückenaufbauten entfernt und durch eine freigespannte Betonplatte oberhalb des historischen Bauwerks ersetzt werden oder die bestehende Brücke wird in der bisherigen Form weiter genutzt, wobei lediglich die beidseitigen Absturzsicherungen (Geländer) zu erneuern wären. In beiden Fällen können sowohl Veränderungen der Substratzusammensetzung, der Gewässerdurchgängigkeit sowie des Abflussverhaltens vollständig vermieden werden.

Anmerkung: Veränderungen der oben beschriebenen Planszenarien hinsichtlich der notwendigen Ertüchtigung bedingen zwangsläufig eine Neubewertung der FFH-Verträglichkeit.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die seitens des Fachgutachters beschriebenen Planszenarien hinsichtlich der notwendigen Ertüchtigung des Brückenbauwerkes entsprechen den tatsächlich vorgesehenen Ertüchtigungsvarianten. Diese Planszenarien werden als Hinweis, insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Neubewertung der FFH-Verträglichkeit im Falle von Veränderungen an den Brückenbaumaßnahmen, berücksichtigt.

- Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase: Um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet und vor allem die dort geschützten Arten zu vermeiden, ist durch übliche Maßnahmen bauzeitlich der Eintrag von Baustoffen in das Gewässer auszuschließen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Maßnahme zur Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase wird aus den seitens des Fachgutachters genannten Gründen in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

- Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Zu ihrem definierten Aufgabenfeld gehört die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung - insbesondere bei der Festlegung und Abgrenzung der Baufeldgrenzen, der Höhlen-Nachsuche sowie der bauzeitlichen Verhinderung von Stoffeinträgen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Siehe Erläuterungen zur identischen Maßnahme in Kapitel I.1.11.1.

I.1.11.3 Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - VS-RL-Anhang I“

Für das betroffene Schutzgebiet sind keine wertgebenden Leitarten dieser Klassifizierung benannt. Daher sind keine entsprechenden Maßnahmen festzulegen.

I.1.11.4 Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten

Mit den vorgenannten Festsetzungen und Hinweisen werden die Belange des FFH-Gebietes angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Fachgutachter kommt im Rahmen der damaligen FFH-Vorprüfung zu folgendem Ergebnis:

„Alle geplanten baulichen Eingriffe finden nur im Bereich eines bereits bestehenden Bauwerkes statt und sind somit nicht als unmittelbare, dauerhafte Eingriffe in ein FFH-Gebiet zu werten. Demgegenüber sind zeitlich begrenzte Eingriffe in die Ufergehölzbestände während der Bauphase nicht zwingend vermeidbar. Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf die

Erhaltungszielsetzungen des FFH-Gebietes 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- *Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für den prioritären LRT *9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion).*
- *Durch das Vorhaben entstehen, bei Beachtung der formulierten Maßnahmen, keine relevanten Beeinträchtigungen für den prioritären LRT *91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).*
- *Durch das Vorhaben entstehen, bei Beachtung der formulierten Maßnahmen, in keiner Weise Beeinträchtigungen für den LRT 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculo-fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*.*
- *Durch das Vorhaben entstehen in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebenden Arten Groppe (*Cottus gobio*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*) und Steinkrebs (*Austropotamobius torrentinum*).*
- *Summationseffekte mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.*
- *Veränderungen der beschriebenen und der Bewertung zugrundeliegenden Planszenarien hinsichtlich der notwendigen Ertüchtigung bedingen zwangsläufig eine Neubewertung der FFH-Verträglichkeit.*

Die Ertüchtigung einer Brücke am Linnenbach im Rahmen der Erschließung des geplanten Aktivitätszentrums der „Christlichen Gemeinde in Linnenbach e.V.“ verursacht weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen.“

I.1.12 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und erhebliche natur- und artenschutzfachliche sowie artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird derzeit eine entsprechende Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von einem Fachgutachter durchgeführt. Diese Artenschutzprüfung wird den Verfahrensunterlagen zur Entwurfsplanung beigelegt und die entsprechenden Ergebnisse werden dann soweit erforderlich in der Planung berücksichtigt. Bis zur Vorlage der neuen Artenschutzprüfung wird auf die entsprechende Untersuchung vom September 2014 im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ verwiesen, wonach - bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen - keine erheblichen Beeinträchtigungen aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten durch die vorhabenbedingten Belastungswirkungen entstehen.

In der ursprünglichen Artenschutzprüfung wurden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tiergruppen und -arten als Gesamtübersicht aufgeführt. Die nachfolgenden Maßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung in der Planung sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan bzw. der damaligen Artenschutzprüfung entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet. Sie werden nach Vorlage der aktualisierten Artenschutzprüfung soweit erforderlich zur Entwurfsplanung noch angepasst bzw. deren Berücksichtigung im Bebauungsplan diesbezüglich erläutert.

Alle in den Maßnahmen genannten Typbezeichnungen für Fledermaus- oder Nistkästen, Quartier- oder Niststeine etc. sind seitens des Fachgutachters der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

I.1.12.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Nachsuche nach Haselmaus-Nestern: In den von Heckensträuchern geprägten Arealen des Plangebietes (strauchiger Unterwuchs) sind Winterester der Haselmaus nicht auszuschließen, sodass trotz Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können; zur Vermeidung dieser Verbotstatbestände, darf die Entfernung des Gehölzbestandes - oder von Teilen desselben - nur im stetigen Beisein einer fachlich qualifizierten Person erfolgen; die Vorgehensweise wird wie folgt festgelegt: soweit eindeutig überschaubar, wird ein zu rodender Gehölzstreifen auf das Vorhandensein von Nestern überprüft, werden keine Nester festgestellt, kann der Gestrüppstreifen entfernt werden (Freigabe); danach ist der angrenzende Streifen entsprechend zu begutachten und zu bearbeiten; dies ist solange fortzuführen bis der notwendige Freischnitt flächig durchgeführt wurde; werden dagegen Haselmausnester entdeckt, so sind diese durch eine fachlich qualifizierte Person in geeignete, vom Vorhaben unbeeinträchtigte Habitate des betroffenen Biotopkomplexes umzusetzen; bei kleinräumiger gegliederten Strauchbeständen kann diese Vorgehensweise durch eine vorlaufende Kontrolle des zu rodenden Gebüschkomplexes ersetzt werden. Die jeweilige Vorgehensweise erfolgt in Abstimmung mit dem ausgewählten Betreuungspersonal.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Nachsuche nach Haselmausnestern und das ggf. erforderlichen Umsetzen von Nestern wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person ist den Eingriffen voranzustellen.

V 02 Fledermausschonende(r) Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung: Lockere oder hinterfliegere Fassadenverkleidungen sind vor Beginn von Gebäudeabriss-, -umbau- oder -sanierungsmaßnahmen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl von Gebäuden sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Für diesen Fall ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die Ausführungsplanung und Überwachung zur Durchführung dieser Maßnahme hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, den Veränderungen an der Bausubstanz vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich. Ausnahmsweise kann die rechtzeitige Zerstörung potenzieller Überwinterungshabitate, Schlafplätze oder Wochenstuben zugelassen werden, sofern diese zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten ist. Dies muss im Oktober durch ein Verschließen oder Zerstören der strukturellen Gegebenheiten erfolgen. In der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28./29. Februar darf diese Methode nicht angewendet werden. Ausnahmsweise kann die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase“ gewählt werden (im März/April bzw. im September); hierbei sind allerdings Konfliktsituationen mit gebäudebrütenden Vogelarten auszuschließen (vorlaufende fachliche Kontrolle). Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse im März, April oder September sind die zu verschließenden Quartieröffnungen im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person zu markieren. Der tatsächliche Verschluss muss nachts zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchgeführt werden.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum/zur fledermausschonenden Gebäudeabriss, -umbau, -sanierung ist unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt.

V 03 Fledermausschonender Brückenabriss oder Brückensanierung: An Gebäude- bzw. Bauwerksquartiere gebundene Fledermausarten wie bspw. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus - die für den Landschaftsraum bekannt sind - können die offenen Spaltensysteme als Sommerquartiere (Schlafplätze, Wochenstuben, tlw. sogar zur Überwinterung) nutzen; zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei diesen Arten sind die

potenziellen Quartierstrukturen vor einer entsprechenden Nutzung zu sichern. Um dies zu erreichen, sind beide Portalflächen von Mauerfugenvegetation - einschließlich des jungen Gehölzaufwuchses zu befreien; unmittelbar vor dem geplanten Abrissterrmin ist auf beiden Mauerkronen über die gesamte Breite ein aufgerolltes, feinmaschiges (Maschenweite max. 1 cm) Kunststoffnetz zu befestigen (bspw. Vogelschutznetze für den Gartenbedarf); frühestens ab 24:00 Uhr, spätestens um 02:00 Uhr, ist dieses Netz an beiden Portalen nach unten zu ziehen und auf den angrenzenden Böschungflächen zu verankern; hierbei muss das Netz dicht am Mauerwerk anliegen, um ein „Hinterfliegen“ zu verhindern; bei korrekter Ausführung sind dann die Hohlräume im Mauerwerk für Fledermäuse nicht mehr erreichbar; zur Gewährleistung einer fachgerechten Ausführung erscheint zumindest eine entsprechende Einweisung der Ausführenden durch eine fachlich qualifizierte Person sinnvoll. Die Ausführung muss zum Schutz möglicherweise überwinterner Tiere im Oktober erfolgen; ausnahmsweise kann die Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der „Wochenstubenphase“ gewählt werden (im März/April bzw. im September); hierbei sind allerdings Konfliktsituationen mit gebäudebrütenden Vogelarten auszuschließen (vorlaufende fachliche Kontrolle). Im Gewölbebereich sind vergleichbare Maßnahmen allerdings nicht notwendig, da hier keine geeigneten, tiefen Spaltensysteme feststellbar waren. Der Abriss sollte dann unmittelbar am nächsten Tag erfolgen, da ansonsten die Vernetzung täglich auf ihre intakte Funktionalität überprüft werden muss.

Achtung: Bei absehbaren nächtlichen Niederschlagsereignissen wird von der Durchführung der Maßnahme abgeraten, da es hier zu ungewollten Rückstauphänomenen durch das herabhängende Netz im Abflussquerschnitt kommen könnte.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum fledermausschonenden Abriss bzw. zur Sanierung des bestehenden Brückenbauwerkes ist unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt.

- V 04 Begrenzung der Abriss-, Umbau- und Sanierungszeiten:** Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden sind im Oktober durchzuführen. Vorbereitende, den Veränderungen an der Bausubstanz vorausgehende Arbeiten sind jedoch bereits vorher möglich. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch außerhalb Oktober zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist unmittelbar seitens der Bauherrschaft ein Ergebnisbericht zuzusenden, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Begrenzung der Ausführungszeit bei Gebäudeabriss, -umbau oder -sanierung ist unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt.

- V 05 Beschränkung der Rodungszeit:** Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze und die Beseitigung ggf. vorhandener Ziergehölze, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung bautechnisch oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln (Nestlingen) muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um

danach unmittelbar die Fällung durchzuführen. Vorlaufend ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ein Antrag auf Befreiung zu stellen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Beschränkung der zulässigen Rodungszeit für Gehölze wird im Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

- V 06** Weitestgehender Erhalt der Laubbäume: Die Laubbäume innerhalb des Plangebietes - soweit sie nicht bereits gesetzlichen Schutz genießen (bspw. Ufergehölze) - sind weitestgehend zu erhalten, in das Durchgrünungskonzept zu integrieren und als potenzielle Bruthabitatstrukturen zu sichern, da die geplanten Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können (primäre Potenzialsicherung, bspw. für die Bildung von Baumhöhlen).

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum weitestgehenden Erhalt der Laubbäume ist unabdingbar. Durch die zeichnerische Festsetzung der zu erhaltenden Bäume wird dem Maßnahmenvorschlag Rechnung getragen.

- V 07** Gehölz- und Habitatschutz: Der entlang des Linnenbachs ausgebildete Ufergehölzzug einschließlich seines Ufersaumstreifens ist an seiner Westseite sowie entlang der geplanten Zuwegung bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzschutz ist unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt. In dem genannten Bereich wird die Maßnahme durch die zeichnerische Festsetzung als „Flächen für gesetzlich geschützte Biotope“ berücksichtigt, weshalb es eigentlich keiner weitergehenden textlichen Festsetzungen bedarf. Dennoch wird der Schutz gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung, mechanische Beschädigung u.ä.) durch geeignete Maßnahmen ergänzend festgesetzt.

- V 08** Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist unmittelbar seitens der Bauherrschaft ein Ergebnisbericht zuzusenden, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Ausführungszeit für Erdarbeiten und Baustellenvorbereitung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

- V 09** Fang und Umsiedlung betroffener Individuen: Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschieben des Oberbodens) sind die vorkommenden Zauneidechsen durch fachlich qualifiziertes Personal zu fangen und in geeignete Habitate umzusiedeln. Der Fang ist in den Jahresperioden durchzuführen, in denen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG weitgehend ausgeschlossen werden können; dies sind jeweils April bis Mai und August bis September; die Witterungsverhältnisse sind hierbei zwingend zu berücksichtigen. Die Maßnahme muss in unmittelbarer Verknüpfung mit der Maßnahme C 03 erfolgen. Die dafür notwendige, artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist vorlaufend bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Fangen und Umsiedeln der vorkommenden Zauneidechsen ist unabdingbar und wird in Verbindung mit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung von Ersatzhabitaten (C 03) verbindlich festgesetzt.

- V 10** *Erhalt des Reproduktionshabitats: Das in seiner Ausbildung als Reproduktionshabitat geeignete Areal im südöstlichen Randbereich des Plangebietes ist vollständig zu erhalten und gegenüber einer - auch nur zeitlich befristeten - Inanspruchnahme während der Bauausführung zu sichern (Bauzaun oder vglb. Maßnahme; vgl. V 07).*

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt des Reproduktionshabitats ist unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt. In dem genannten Bereich wird die Maßnahme durch die zeichnerische Festsetzung als „Flächen für gesetzlich geschützte Biotope“ berücksichtigt, weshalb es keiner weitergehenden textlichen Festsetzungen bedarf.

I.1.12.2 CEF-Maßnahmen¹

- C 01** *Bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen: Im funktionalen Umfeld (bspw. im Bereich der Ufergehölze des Linnenbachs) sind bauzeitlich vier Fledermauskästen (jeweils zwei Flachkästen Typ 1FF und zwei Fledermaushöhlen Typ 2FN) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Plangebietes ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem/der Abriss, Umbau oder Sanierung der Bestandsgebäude vorausgehen. Die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erhält unmittelbar seitens der Bauherrschaft einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.*

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Fledermauskästen wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Die Hilfsgeräte sind im Plangebiet oder im Randbereich des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person, d.h. die Anbringung der Hilfsgeräte, ist den Eingriffen voranzustellen. Eine konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung hat durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

- C 02** *Bauzeitliche Bereitstellung von Nistkästen: Im funktionalen Umfeld sind bauzeitlich vier Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (jeweils zwei Nisthöhlen Typ 1B und zwei Nisthöhlen Typ 2MR) aufzuhängen; eine räumliche Konzentration im Randbereich des Vorhabenbereiches ist zulässig. Die Umsetzung der Maßnahme muss dem Abriss der Bestandsgebäude vorausgehen. Die Umsetzung muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erhält unmittelbar seitens der Bauherrschaft einen Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation, wobei der Gemeinde Fürth eine Kopie vorzulegen ist.*

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur bauzeitlichen Bereitstellung von Nistkästen wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Die Hilfsgeräte sind im Plangebiet oder im Randbereich des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung dieser Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person, d.h. die Anbringung der Hilfsgeräte, ist den Eingriffen voranzustellen. Eine konkrete Standortfestlegung und Sicherung der Umsetzung hat durch eine fachlich qualifizierte Person im Zuge der bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

- C 03** *Schaffung von Ersatzhabitaten: Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Zauneidechse, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden*

¹ CEF-Maßnahmen = „Measures to ensure the continued ecological functionality“: Aktive, vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Zauneidechsen sind geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse dauerhaft herzustellen. In Anbetracht der erwarteten, individuenarmen Population (< 10 Individuen) erscheint eine bandartige, 10 m breite Entwicklungsfläche entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im Westen des Plangebietes als ausreichend. Die hier zur landschaftlichen Einbindung vorgesehenen Baumgehölze sind dabei an der nördlichen Peripherie dieses Streifens zu pflanzen, um unerwünschte Beschattungswirkungen zu vermeiden. Eine Konkretisierung der zu entwickelnden, standörtlichen Gegebenheiten muss in einem eigenständigen Planwerk erfolgen (artenschutzfachliche Ausführungsplanung oder Kompensationskonzept); die Maßnahme ist vor Baubeginn zu realisieren und zwingend in Verbindung mit V 09 zu sehen. Für die Dauer der Bauarbeiten ist dieser Habitatstreifen mittels eines mobilen Amphibienzaunes einzuzäunen, um eine Einwanderung der umgesiedelten Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu vermeiden, wo sie den Verbotstatbeständen der Tötung und Verletzung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgesetzt sein könnten.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur dauerhaften Schaffung von Ersatzhabitaten ist unabdingbar. In dem genannten Bereich wird die Maßnahme durch die zeichnerische Festsetzung als „Flächen für die Schaffung von Ersatzhabitaten“ (innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) berücksichtigt. Weitergehende Bestimmungen werden in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Auf die erforderliche artenschutzfachliche Ausführungsplanung bzw. das Kompensationskonzept wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

I.1.12.3 FCS-Maßnahmen²

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

I.1.12.4 Kompensationsmaßnahmen

K 01 *Einbau von Quartiersteinen 1: Als Ersatz für potenzielle und perspektivische, gebäudegebundene Quartierverluste durch Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Quartiererersatz für synanthrop adaptierte Fledermausarten zu erbringen, sind für diese Artengruppe vier Spezialsteine in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen; zu verwenden sind Fledermaussteine Typ 27; ein gruppenhafter oder kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahme.*

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen für Fledermäuse an Gebäuden wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

K 02 *Einbau von Quartiersteinen 2: Als Ersatz für tatsächliche oder potenzielle Quartierverluste synanthrop adaptierter Fledermausarten durch den Wegfall der Spaltensysteme am derzeitigen Brückenbauwerk sind über der Durchlassöffnung des südlichen Portals drei Wandschalen Typ FE als Strukturersatz ein- bzw. anzubauen; die Umsetzung der Maßnahme erfolgt mit der Neubaumaßnahme.*

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen für Fledermäuse am Brückenbauwerk wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich für den Fall des Neubaus des Brückenbauwerkes festgesetzt.

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

K 03 Einbau von Niststeinen: Als Ersatz für Bruthabitatverluste von Gebäudebrütern durch Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Um einen unmittelbaren Strukturersatz für synanthrop orientierte Vogelarten zu schaffen, sind für diese Artengruppe vier Niststeine als entsprechendes Hilfsgerät in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen; zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind zwei Steine des Typs 24 (Zielart: Haussperling) sowie zwei Steine des Typs 26 (Zielarten: Hausrotschwanz, Bachstelze) einzusetzen; die Maßnahmenumsetzung erfolgt zeitgleich im Rahmen der Neubau-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahme.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen für Vogelarten in den oberen Hauswandbereichen der Neubauten wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

I.1.12.5 Sonstige Maßnahmen

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

I.1.12.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Einhaltung eines Bodenabstandes bei Zäunen wird im Bebauungsplan als verbindliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

E 02 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.

Hinweis zur Bauweise: Verschalung mit Lärchenholzbrettern als doppelte Verschalung aufgebaut; sägeraue Unterschalung mit schräg verlaufenden Hilfsbrettern, darüber eine horizontale Deckverschalung; nach unten offen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die empfohlene Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

E 03 Ökologische Baubegleitung: Die Ausführungsplanung (auch in der Projektvorbereitungsphase einschließlich der Erstellung eines detaillierten Zeitplanes für die Maßnahmenumsetzung und der fachlichen Begleitung der Abbruchmaßnahmen) und Überwachung zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen - insbesondere bei der Umsetzung von Gehölz- und Habitat-Schutzmaßnahmen, bei der Installation von Hilfsgeräten und der Erstellung entsprechender Ergebnisdokumentationen, bei der Festlegung und Abgrenzung der Baufeldgrenzen, der Höhlen-Nachsuche sowie der bauzeitlichen Verhinderung von Stoffeinträgen - hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Berücksichtigung im Ursprungsbebauungsplan: Die Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

I.1.12.7 Fazit der Artenschutzprüfung

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

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich bisher das Erfordernis für die Gruppe der Fledermäuse, 30 Vogelarten sowie für die Einzelarten Haselmaus, Zauneidechse, Steinkrebs und Spanische Flagge eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Fledermäuse, Haselmaus, Zauneidechse und Spanische Flagge sowie für fünf Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgt dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand waren nicht nachweisbar bzw. sind auch in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt. Im Zuge der notwendigen Umsiedlung der Zauneidechse ist allerdings grundsätzlich von der Erfüllung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszugehen.

Ausnahmeerfordernis

Aus formalen Gründen ist zur Realisierung der Maßnahme V 09 (Fang und Umsiedlung) für die Zauneidechse ein Ausnahmeerfordernis gegeben.

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 Flächenentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

Es wird im Textteil des Bebauungsplanes ergänzend darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Zeitplan für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen beizufügen ist. In den Zeitplan sind auch die bis dahin ggf. bereits vorlaufend ausgeführten Maßnahmen im Sinne einer Vollzugsdokumentation aufzunehmen. Der Zeitplan ist durch eine fachlich geeignete Person aufzustellen.

I.1.12.8 Weitere Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Über die in der damaligen Artenschutzprüfung formulierten Maßnahmen hinaus wurden noch weitere Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, die voraussichtlich auch in der aktualisierten Artenschutzprüfung enthalten sein werden. Die nachfolgenden Maßnahmen sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet. Sie werden nach Vorlage der aktualisierten Artenschutzprüfung soweit erforderlich zur Entwurfsplanung noch angepasst bzw. deren Berücksichtigung im Bebauungsplan diesbezüglich erläutert.

- *Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Mit dieser zeitlichen Beschränkung für das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Gehölzen wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Maßnahme gilt sowohl für im Planbereich bereits bestehende Gehölze als auch für Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst noch im Zuge der späteren Nutzung angepflanzt werden.*

- *Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zulässig, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu mindern und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu vermeiden.*

Um über die vorgenannten Maßnahmen und Empfehlungen hinaus eine generelle Sensibilisierung der Bauherrschaft hinsichtlich des Artenschutzes (Flora und Fauna) zu erreichen, werden noch folgende allgemeine Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon in der Planungsphase, d.h. noch vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.
- Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.
- Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Darüber hinaus wird dem Schutz von Insekten mit der vorliegenden Planung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb folgende Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden:

- Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind.
- Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass allein mehrjährige regionale Mischungen einen nachhaltigen Nutzen für Insekten bieten. Einjährige Pflanzen

werden in der Regel schnell wieder verdrängt und standortfremde Mischungen können bisweilen mehr Probleme als Nutzen mit sich bringen.

- Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

I.1.13 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

I.1.13.1 Landwirtschaft

Die Flächen im Bereich des heutigen Aktivitäts- und Kulturzentrums wurden ursprünglich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle (den Lindenhof) genutzt, die jedoch seitens des Vorbesitzers aufgegeben wurde. Die Grünland- und Ackerflächen des ehemaligen Lindenhofes können auch künftig durch andere landwirtschaftliche Betriebe bewirtschaftet werden.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ am 02.12.2017 wurde das Baurecht für das Gemeindezentrum mit den dazugehörigen Außenanlagen und Stellplatzflächen geschaffen. Damit wurde die vormalige landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich bereits planungsrechtlich aufgegeben. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden die Flächen im Süden und Südwesten mit einer Gesamtgröße von ca. 3,27 ha (Summe der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Landwirtschaftsflächen mit etwa 0,80 ha und der Erweiterungsflächen des Geltungsbereiches mit rund 2,47 ha) ebenfalls aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und gehen der Landwirtschaft somit dauerhaft verloren. Faktisch wurden diese Flächen aber schon seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen soll der planungsbedingt erforderliche, externe Ausgleich wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan über das Ökokonto der Gemeinde Fürth erfolgen, sodass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

Im „Agrarviewer Hessen“ werden vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) verschiedene Karteninhalte bereitgestellt, die unter anderem auch die Agrarplanungen Hessen darstellen. Das Plangebiet wird mit Ausnahme des Bereiches der landwirtschaftlichen Gebäude des ehemaligen Lindenhofes und der Gebietszufahrt im Hinblick auf die Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen der landwirtschaftlichen Flächen mit der höchsten Wertigkeitsstufe 1a bewertet (siehe Abbildung 15). Dies trifft aber auf den weit überwiegenden Teil aller landwirtschaftlichen Flächen in Fürth zu, die nicht dem Siedlungsbereich oder Wald zuzurechnen sind.

Das Gebäude des Aktivitäts- und Kulturzentrums Lindenhof wurde bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet. Die vorliegende Bauleitplanung beinhaltet im Wesentlichen vorgesehene Anpassungen an den zum Gemeindezentrum gehörigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie an den Erschließungsflächen. Insbesondere wird damit auch die landwirtschaftliche Wegeverbindung dahingehend optimiert, dass der bisherige Weg nun möglichst weit um die privaten Grünflächen des Aktivitäts- und Kulturzentrums herumgeführt werden soll, um die Nutzungen durch das Gemeindezentrum und die Landwirtschaft besser voneinander zu trennen und diesbezügliche Konflikte zu vermeiden. Die Anpassungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der mittlerweile vorhandenen Bebauung und sind insofern ortsgebunden. Die Grundstücke des Gemeindezentrums und der dazugehörigen Außenanlagen befinden sich im Eigentum der Bauherrschaft, weshalb hier schon seit einigen Jahren keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet.

Der Unterstützung und Förderung eines ortsansässigen Vereins („Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V.“) wird seitens der Gemeinde Fürth im vorliegenden Fall der Vorrang gegenüber dem landwirtschaftlichen Flächenverlust gegeben.

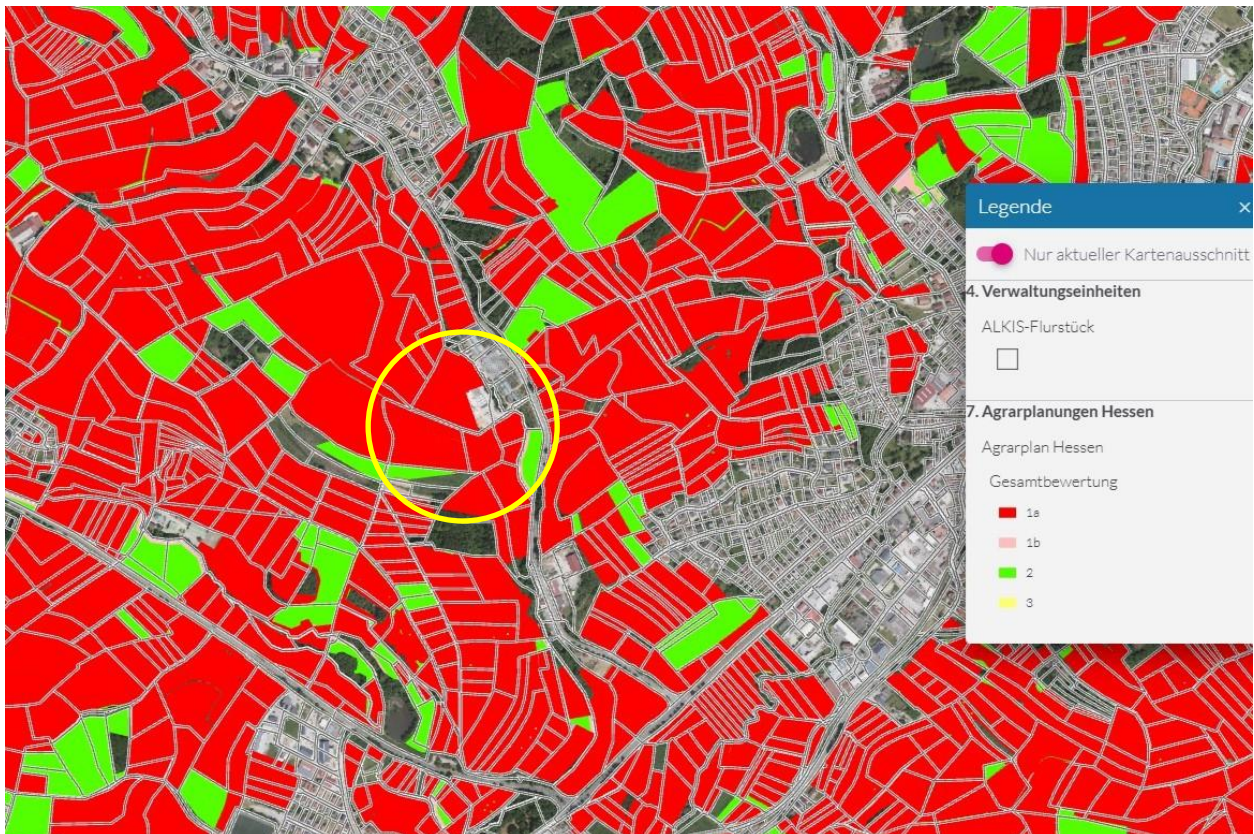


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Agrarviewer Hessen mit der Darstellung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.04.2026 unter <https://umwelt-daten.hessen.de/mapapps/resources/apps/agrar/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist mit einem gelben Kreis gekennzeichnet)

I.1.13.2 Wald

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen flächigen Gehölzstrukturen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind. Die nächstgelegene Waldfläche befindet sich etwa 55 m im Süden. Auswirkungen der Planung auf diese kleine Waldfläche können wegen des Abstandes ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen (Ufer-)Gehölzstreifen entlang des Linnenbachs werden zudem zum Erhalt festgesetzt und bauliche Anlagen werden hierin ausgeschlossen.

I.1.14 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wird aber noch mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dieser Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist, soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte.

I.1.15 Belange der Bahn

Das Plangebiet ist etwas über 1 km von der Weschnitztalbahn (Bahnstrecke zwischen Weinheim und Fürth) entfernt. Aufgrund dieses Abstandes sind die Belange der Bahn durch die Planung nicht betroffen. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

I.1.16 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende durch die Energiegesetze des Bundes angemessen und für den vorliegenden Fall ausreichend berücksichtigt sind. Da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, sind zentrale Wärmeversorgungsanlagen nicht möglich. Das Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof wurde entsprechend der Anforderungen der zu diesem Zeitpunkt noch gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) geplant und mittlerweile realisiert. Von einer verbrauchoptimierten und somit klimafreundlichen Heizungsanlage ist schon im Eigeninteresse der DCG Linnenbach auszugehen. Im Rahmen der Bestimmungen der Energiegesetze wurde der Bauherrschaft die Wahl der geeigneten Wärmeerzeugung überlassen. Ein weitergehender Regelungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wurde und wird nicht gesehen.

I.2 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth bzw. dessen 1. Berichtigung stellt den von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Bereich als „Sonderbauflächen“ (S) mit der Zweckbestimmung „Aktivitätszentrum der DCG“ und als „Grünflächen“ dar, die im Bereich des Schotterrasen-Parkplatzes mit der Darstellung „Ruhender Verkehr“ überdeckt werden. Die Ausgleichsflächen des Ursprungsbebauungsplanes werden auch im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Der südliche und südwestliche Bereich wird als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im südlichen Bereich quert darüber hinaus eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung) das Plangebiet. Es sind zudem noch Trassenvarianten für mögliche Führungen einer Ortsumgehung im Zuge der B38 bzw. B460 nachrichtlich dargestellt. Auf die ausführlichen Erläuterungen zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in Kapitel I.1.4.2 wird im Übrigen verwiesen.

Da insbesondere im Bereich der im Süden dargestellten Landwirtschaftsflächen und der Erweiterungsflächen im Südwesten zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird, wird der Flächennutzungsplan zur Vorbereitung der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in dem räumlichen und fachlichen Umfang geändert, wie es durch die geplanten Nutzungen erforderlich ist.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet daher wie schon zuvor die Darstellung als „Sonderbauflächen“ (S) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, deren Zweckbestimmung allerdings nun in Anlehnung an den offiziellen Namen auf „Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof“ geändert wird. In der Systematik des wirksamen Flächennutzungsplanes werden die Flächen lediglich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Die südlich und westlich des Gemeindezentrums gelegenen Flächen werden als „Grünflächen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt, die im Bereich des Schotterrasen-Parkplatzes weiterhin mit der Darstellung „Ruhender Verkehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB überlagert werden. An der Stelle einer mittlerweile errichteten Transformatorstation, die das Gemeindezentrum an das öffentliche Stromnetz über die im Bereich der K53

verlaufende 20-kV-Mittelspannungsleitung anbindet, wird das Symbol für „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Um die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den Ausgleich und die Schaffung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten, werden die diesbezüglichen Bereiche als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Das dazugehörige Symbol mit dem Eintrag „A“ ist dem wirksamen Flächennutzungsplan entnommen, worin „In Fachplanungen festgesetzte Ausgleichsflächen“ besonders gekennzeichnet werden.

Neben diesen Darstellungen enthält die vorliegende Flächennutzungsplanänderung auch noch nachrichtliche Darstellungen und Übernahmen. So wurde die denkmalgeschützte Brücke über den Linnenbach zum besseren Verständnis gemäß § 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 HDSchG als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen. Wie schon in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde darüber hinaus die das Plangebiet im südlichen Bereich querende oberirdische Hauptversorgungsleitung (hier eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung) mit Schutzstreifen (25 m beidseits der Trasse) zum besseren Verständnis gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Unverändert werden zudem die beiden im wirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen 1. Berichtigung bereits enthaltenen Trassenvarianten für mögliche Führungen einer Ortsumgehung im Zuge der B38 bzw. B460 mit dazugehörigen Freihaltekorridoren (100 m beidseits der Trasse) nachrichtlich dargestellt. Daneben erfolgt noch die nachrichtliche Darstellung der Trassenvariante aus der Machbarkeitsstudie zur B38a der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahr 2009.

Zum besseren Verständnis sind außerhalb des eigentlichen Planbereiches im Übrigen die Darstellungen der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth, die am 14.03.2016 bekannt gemacht wurde, hinterlegt.

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zeichnerischen, tabellarischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden wie schon im Ursprungsbebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit einer Größe von 11.044 m² festgesetzt, wobei die Zweckbestimmung allerdings nun in Anlehnung an den offiziellen Namen auf „Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof“ geändert wird. Diese sich von den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidende Festsetzung soll die Nutzung dieses Planbereiches genauer eingrenzen, um die Art der zulässigen Nutzung entsprechend dem angestrebten Nutzungszweck festzusetzen. Im Gegensatz zu den Gebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO, in denen eine gewisse Bandbreite zulässiger Nutzungen über die Baunutzungsverordnung bestimmt ist, ist mit dem Sondergebiet eine weitergehende Nutzungseinschränkung auf die gewünschte und mittlerweile bereits realisierte Nutzung als Aktivitäts- und Kulturzentrum verbunden.

Innerhalb des Sondergebietes sind den Anforderungen der DCG Linnenbach entsprechend Anlagen und Einrichtungen insbesondere auch zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen zulässig. Es werden in diesem Zusammenhang ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zugelassen. Eine Vermietung der Räume zum entsprechenden Nutzungszweck ist darüber hinaus zulässig, damit z.B. auch anderen Vereinen die Nutzung der Räumlichkeiten des Aktivitäts- und Kulturzentrums ermöglicht wird. Im Sondergebiet ist zudem maximal eine Wohnung zulässig, um eine dauerhafte Betreuung der Anlagen zu erleichtern und den Schutz gegen Vandalismus zu erhöhen. Mit einer zulässigen Geschossfläche von maximal 200 m² muss diese Wohnung gegenüber der zulässigen Gesamtgeschossfläche des

Gemeindezentrums allerdings deutlich untergeordnet sein, sodass die Wohnnutzung stets nachrangig bleibt. Die zulässigen Grundstücksnutzungen schließen auch eine kurzzeitige Beherbergung von Teilnehmenden an Veranstaltungen, gemeindliche Vortrags- und Unterrichtsräume, eine Kantine mit Küche sowie zugeordnete Verwaltungsräume mit ein. Andere Nutzungen, insbesondere der Bau von Anlagen für Tankstellen, Vergnügungsstätten, Wohnungen und Ferienwohnungen, sonstigen Gewerbenutzungen, Gastronomie sowie jegliche Form von Einzelhandel, werden hingegen nicht zugelassen, da es für solche Nutzungen zentraler gelegene und städtebaulich sinnvollere Standorte im Gemeindegebiet gibt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich sowie zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung und der Aktivitätsbereiche soll das Maß der baulichen Nutzung möglichst gering festgesetzt werden. Demzufolge soll auch die Fläche des Sondergebietes möglichst klein festgesetzt werden, um die bauliche Nutzung durch Gebäude auf einen landschaftlich angemessenen und begrenzten Bereich zu beschränken, der durch bestehende und ergänzende Bepflanzungen sowie die topografische Situation in die Landschaft eingebunden ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert übernommen. Es wird für das 11.044 m² große Sondergebiet daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als jeweiliges Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in die aus der festgesetzten Grundflächenzahl resultierende zulässige Grundfläche einzurechnen. Aufgrund der niedrig festgesetzten Grundflächenzahl wäre aber insbesondere die Errichtung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen nicht möglich, weshalb gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt wird, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der vorgenannten, in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden darf.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt. Aufgrund der Außenbereichslage und zur Reduzierung der Umweltauswirkungen ist die Festsetzung einer maximalen Geschosshöhe zwingend erforderlich.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet orientieren sich an der Topografie des ursprünglichen Geländes sowie an der Bebauung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes. Es werden daher maximale Gebäudehöhen zugelassen, die entsprechend der Objektplanung gestaffelt sind und sich auf das Höhenbezugssystem „Normalnull“ beziehen. Im nordöstlichen Teil des Gemeindezentrums wird eine maximale Gebäudehöhe von 208,50 müNN zugelassen, was einer Höhe von ca. 11,0 m über Gelände entspricht. Im südwestlichen Teil des Gemeindezentrums wird die Gebäudehöhe auf 211,00 müNN begrenzt. Hierdurch wird eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13,5 m zugelassen. Die beiden Gebäudeteile werden durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen“ voneinander unterschieden. Zur Veranschaulichung der Geländetopografie wird im Planteil des Bebauungsplanes ein vor dem Gemeindezentrum bestehender Kanaldeckel mit einer Höhe von 197,48 müNN nachrichtlich dargestellt. Zudem werden Höhenbestandslinien nachrichtlich dargestellt, die auf den digitalen Geländemodelldaten „DGM 1“ der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (erhalten am 19.11.2025) basieren.

1.3.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wird keine Bauweise festgesetzt, da eine angemessene städtebauliche Ordnung bereits über die festgesetzten Baugrenzen und das sich daraus ergebende Baufenster (den überbaubaren Grundstücksflächen) erreicht wird. Das Baufenster wurde aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zum mittlerweile errichteten Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof wurde eine Überschreitung des Baufensters durch den nordöstlichen Gebäudeteil zugelassen, was anhand des nachrichtlich dargestellten

Gebäudebestandes verdeutlicht wird. Dafür bleibt der südwestliche Gebäudeteil von seiner südlichen Baugrenze zurück. Die Gemeinde Fürth sieht kein städtebauliches Erfordernis, das Baufenster für das Bestandsgebäude anzupassen. Änderungen an dem die Baugrenze überschreitenden Gebäudeteil unterliegen somit weiterhin der Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde.

Um Störungen in der freien Landschaft durch parkende Kfz zu minimieren, sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ und „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privater Wiesenparkplatz (Schotterrasen)“ zulässig. Garagen werden zur weitergehenden Einschränkung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen gelten die Regelungen des § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung als Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern solche Anlagen erforderlich werden oder sich nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsichtsbehörde somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen. Für eine mittlerweile bereits errichtete Transformatorstation werden aber zur Klärstellung ihrer Zulässigkeit „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt (siehe auch Erläuterungen in Kapitel I.1.6.3).

I.3.3 Grünflächen

Entlang der K53 und der Gebietszufahrt werden aufgrund der hier öffentlichen Erschließungsfunktion öffentliche Grünflächen (öG) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Um eine höhere ökologische Wertigkeit zu erlangen, sind diese in Form von Wiesenflächen bzw. begrünten Böschungen extensiv zu pflegen.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes soll der DCG Linnenbach als private Grünflächen (pG) für eine Sport-, Spiel- und Freizeitnutzung dienen. Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind daher verschiedene Nutzungszwecke („Sportplatz“ sowie „Spiel- und Freizeitplatz“) gemäß den gemeindlichen Anforderungen festgesetzt und durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ voneinander getrennt.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist die planungsrechtliche Zulassung der Verlagerung eines Spielfeldes (Fußballplatz). Die Errichtung des Spielfeldes, welches ursprünglich im Nordwesten des Aktivitäts- und Kulturzentrums geplant war, hätte dort aufgrund der Topografie jedoch enorme Erdarbeiten und damit Eingriffe in den Boden zur Folge. Die DCG Linnenbach beabsichtigt daher, dieses Spielfeld weiter im Süden zu errichten, wo das Gelände weniger steil ist, sodass selbst die Herstellung eines größeren Spielfeldes mit weniger Erdarbeiten verbunden und eine natürlichere Gestaltung des Geländes (Böschung statt Stützmauer) möglich ist. Nach der DIN 18035-1 (Sportplätze - Teil 1: Freianlagen für Spiele und Leichtathletik - Planung und Maße) ist ein Sportplatz definiert als eine „*Freianlage, die sowohl dem organisierten Wettkampfsport nach den national und international vereinbarten Regeln der Sportfachverbände als auch den nicht wettkampforientierten, regeloffenen Sport-, Bewegungs- und Freizeitaktivitäten dient*“. Im Zusammenhang mit dem Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof stehen dabei die nicht wettkampforientierten, regeloffenen Sport-, Bewegungs- und Freizeitaktivitäten im Vordergrund. Auch z.B. ein Bolzplatz gilt als Sportplatz, da es sich hierbei um einen reinen Fußballplatz ohne Tribüne sowie besondere Ausstattung handelt. Die Lage der Spielfelder für Fußball bzw. Beach-Volleyball ist im Planteil des Bebauungsplanes nur beispielhaft dargestellt und kann im Sinne der Minimierung von Erdbewegungen und Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ verschoben werden. Demzufolge wird auch die geplante Höhenlage der jeweiligen privaten Sportanlagen durch Höhenpunkte mit Höhenangaben in müNN lediglich nachrichtlich dargestellt. Die

festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Freizeitplatz“ dienen beispielsweise der Errichtung von Spielgeräten (z.B. Schaukeln, Klettergerüste etc.), können aber auch zum Grillen (ggf. mit Grillhütte) oder einfach als Liegeflächen verwendet werden. Zur Klärstellung der zulässigen Nutzungen und Anlagen werden über die zeichnerische Festsetzung der privaten Grünflächen hinaus noch textliche Festsetzungen getroffen, wonach hierin für den jeweiligen Nutzungszweck erforderliche bauliche Anlagen (z.B. Spielgeräte, Netze, Tore, sportfunktionsgerechte Flächenbefestigungen etc.) zulässig sind. Dem jeweiligen Nutzungszweck dienende Gebäude werden dabei nur eingeschossig bis zu einer Grundfläche von 50 m² und maximal einem Gebäude je festgesetztem Nutzungszweck (z.B. Grillhütte, Gerätehaus, Umkleide, Spielhaus etc.) zugelassen, um die Errichtung dieser zwangsläufig erforderlichen baulichen Anlagen einerseits zu ermöglichen, andererseits aber die Flächenversiegelung innerhalb der Grünflächen und damit die Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrenzen.

I.3.4 Hochspannungsfreileitung

Durch den Planbereich verläuft die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Mörlenbach - Reichelsheim, Bl. 1120. Ein Stützmast (Mast 13) befindet sich innerhalb des Plangebietes. Zum Schutz dieses Mastes und um dessen Zugänglichkeit z.B. im Fall von notwendigen Wartungs- oder Reparaturarbeiten zu gewährleisten, wird im Sinne der Abstimmungen mit der Leitungseigentümersin, der RWE Deutschland AG, aus dem Bauleitplanverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt, dass um den Mast eine Fläche mit einem Radius von 15,0 m von jeglicher Bebauung und Gehölzbepflanzung freigehalten werden muss. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt zur Verdeutlichung dieses Schutzbereiches zusätzlich noch eine diesbezügliche zeichnerische Festsetzung von „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“. Weiter wird festgesetzt, dass im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung (25 m beidseits der Trasse) nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden dürfen, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,0 m erreichen. Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind somit auch Bäume 3. Ordnung zulässig, sofern sie aufgrund der geringeren Endwuchshöhe die Anforderungen an den Sicherheitsabstand zur Leitung gewährleisten.

In Bezug auf die 110-kV-Hochspannungsfreileitung werden ergänzend noch verschiedene klarstellende Hinweise zu deren Schutz gegeben. So dürfen im Bereich der Leitung nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind, weil durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, dennoch die Gefahr von Beschädigungen der Hochspannungsfreileitung durch eventuell umstürzende Bäume besteht. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch die Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschaft auf ihre Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt die Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschaft der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Leitungseigentümersin, d.h. die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschaft durchführen zu lassen. Die Leitung und der Maststandort müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (müNN)) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit der Grundstückseigentümerschaft bzw. Bauherrschaft zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE Deutschland AG.

I.3.5 Vermeidung und Minimierung sowie Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in dem zur Entwurfsplanung noch zu erstellenden Umweltbericht bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensation der planungsbedingten Eingriffe werden dann im Umweltbericht als Teil II der Begründung ausführlich dargestellt und im erforderlichen Maße in der Planung berücksichtigt. Bis zur Vorlage des neuen Umweltberichtes wird auf die entsprechende Ausarbeitung im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ verwiesen. Im damaligen Umweltbericht wurden die verschiedenen Schutzgüter betreffende, umweltrelevante Maßnahmen aufgeführt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind teilweise zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan bzw. dem damaligen Umweltbericht entnommen und zur Klarstellung *kursiv* gekennzeichnet. Sie werden nach Vorlage des aktualisierten Umweltberichtes und der dazugehörigen Ausgleichsplanung soweit erforderlich zur Entwurfsplanung noch angepasst.

Ggf. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden in der Planung im weiteren Verfahren noch berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wird seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die zum Schutz des FFH-Gebietes und dem Artenschutz getroffen werden (siehe Erläuterungen in den Kapiteln I.1.11 und I.1.12) - noch folgende Festsetzungen zur Kompensation planungsbedingter Eingriffe sowie zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- *Zur Kompensation planungsbedingter Eingriffe innerhalb des Plangebietes sind die mit „A“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der nördlichen Fläche dauerhaft extensiv zu pflegen bzw. in der südöstlichen Fläche als extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Zwecke des Aushagerns ist in den drei aufeinanderfolgenden Jahren vor der Einsaat Getreide (oder vergleichbare nährstoffzehrende Feldfrüchte) anzubauen, abzuernten und aus der Fläche zu entfernen. Im vierten Jahr sind die Flächen fachgerecht dauerhaft mit einer standortgerechten Wiesenmischung einzusäen. Das einzusetzende Saatgut hat aus regionaler Herkunft zu stammen.*

Pflege: Die Wiesenflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen; 1. Schnitt zwischen dem 15. Juni und dem 15. Juli; 2. Schnitt nach dem 15. September. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden im Bereich dieser Flächen ist unzulässig.

- Um die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu minimieren, sollen befestigte Flächen wasserdurchlässig sein und anfallendes Niederschlagswasser vor Ort über ein bewachsenes Erdbecken im Bereich der Ausgleichsfläche „A“ versickert werden. Hierdurch werden hydraulische Belastungen des Gewässers sowie das Eintragen von Schadstoffen in den Linnenbach ausgeschlossen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Linnenbach kann daher nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Linnenbach ist die technische Machbarkeit der Einleitung gegeben. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. die Einleitung in ein Gewässer eine eigenständige

wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Ein Erlaubnisantrag ist im Rahmen der Objektplanung rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße einzureichen. Mit dem Erlaubnisantrag ist der qualitative und quantitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb) und Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu erbringen, dass die Versickerung bzw. Einleitung hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer eingetragen werden können. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Linnenbach sind im Übrigen die Maßnahmen zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ zu beachten, die in Kapitel I.1.11 erläutert werden.

- Innerhalb des Plangebietes erfolgen umfangreiche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, um die Umweltauswirkungen der Planung, insbesondere im Hinblick auf das Landschaftsbild zu reduzieren, aber auch gehölzbrütenden Vogelarten potenziell zusätzliche Habitate zur Verfügung zu stellen. Dabei hat vor allem auch die Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Planbereichsgrenzen in Richtung Nordwesten, Westen und Süden zu erfolgen, sodass in Verbindung mit dem Gehölzbestand am Linnenbach eine allseitige Randeingrünung sichergestellt wird.
- Darüber hinaus ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Laubbaum aus vorgegebenen Artenlisten mit Mindestpflanzqualität in einer mindestens 6 m² großen unbefestigten Pflanzfläche im Bereich der Stellplätze oder in deren unmittelbarem Umfeld anzupflanzen. Zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte sowie bestehende Bäume im Bereich der Stellplätze oder in deren unmittelbarem Umfeld dürfen hierauf angerechnet werden. Mit diesen Vorgaben soll einerseits ein gesundes Baumwachstum gewährleistet werden, andererseits sollen damit die Stellplätze und ggf. die Zufahrten verschattet werden. Diese Verschattung leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. wirkt dem Klimawandel entgegen, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlage in der Folge weniger Kühlleistung aufbringen müssen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölzarten aus vorgegebenen Artenlisten mit Mindestpflanzqualität zu verwenden, um eine dauerhafte und zeitnahe Ein- bzw. Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten.
- Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und somit eine Gefährdung für Personen und bauliche Anlagen darstellen würden.
- Im Zusammenhang mit Anpflanzungsmaßnahmen wird zudem darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Grenzabstände von Pflanzen das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.
- *Bei den bestehenden Ufergehölzen entlang des Linnenbachs handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotop. Zum Schutz dieser Biotop ist der innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen (mit Ausnahme der Bereiche bestehender Brückenbauwerke) sind innerhalb dieser Flächen zum Schutz des Gewässers unzulässig.*
- In Ergänzung dazu werden einzelne Bestandsbäume wie schon im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, um die planungsbedingten Eingriffe zu minimieren. Dies erfolgt jedoch nur bei Bäumen, die nach derzeitiger Einschätzung trotz der Baumaßnahmen im Zuge des Aktivitäts- und Kulturzentrums mit dazugehörigen Außenanlagen auch erhalten werden können.

- *Um ein natürliches Wachstum der Pflanzungen zu fördern und um Auswirkungen auf Flora und Fauna zu minimieren, sind alle Gehölzpflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen, damit eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist.*
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass (BVErl)), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Erhaltung bzw. Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Ausgleich etc.) sowie artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

Trotz der vorgenannten Maßnahmen sind mit der Planung Eingriffe verbunden, die durch ergänzende Maßnahmen auszugleichen sind. Es ist zwar, wie bereits zuvor dargelegt, beabsichtigt, die entstehenden Eingriffe soweit möglich innerhalb des Planbereiches zu kompensieren, weshalb die zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsflächen dauerhaft als extensive Wiesenflächen bewirtschaftet werden sollen (Ausgleichsflächen „A“; siehe oben). Durch diese Ausgleichsmaßnahmen können die planungsbedingten Eingriffe aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Zur Minimierung des Verbrauchs landwirtschaftlich nutzbarer Flächen soll die Kompensation des verbleibenden Defizits über einen externen Ausgleich durch die Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Fürth erfolgen. Die Kosten des Ausgleiches werden von der Bauherrschaft getragen und belasten nicht den Haushalt der Gemeinde Fürth. Die vorstehenden Erläuterungen zum externen Ausgleich sind zunächst sinngemäß dem Ursprungsbebauungsplan entnommen und zur Klarstellung kursiv gekennzeichnet. Sie werden nach Vorlage der aktualisierten Ausgleichsplanung im Rahmen des Umweltberichtes im Bedarfsfall zur Entwurfsplanung noch angepasst.

1.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus Gründen des Landschaftsbildes werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

1.3.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 30° festgesetzt. Als Dachform werden ortstypische Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Durch diese Festsetzungen wurde schon im ursprünglichen Bebauungsplan eine flexible Dachgestaltung ermöglicht.

Zur Reduzierung der Fernwirkung von Gebäuden sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird festgesetzt, dass für geneigte Dachflächen, die nicht als Gründach ausgeführt werden, ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig sind. Es erfolgt in diesem Zusammenhang allerdings kein Ausschluss von Solaranlagen, denn diese sollen wegen der Bedeutung regenerativer Energien bei der Begrenzung des Klimawandels zugelassen werden, auch wenn mit ihnen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einhergehen kann. Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind jedoch die Gebäude innerhalb der privaten Grünflächen mit Holz- oder Natursteinfassaden landschaftsgerecht zu gestalten.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese in Fürth ortstypisch sind. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch verschiedene Festsetzungen, die sich an der Ortstypik orientieren. So ist die Ausführung von Dachgauben je Gebäude nur in einer Form (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite aber maximal die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen.

Mittlerweile wurde das Gemeindezentrum zwar mit Flachdach realisiert. Dennoch sieht die Gemeinde Fürth kein städtebauliches Erfordernis, die bisherigen Festsetzungen zur Dachgestaltung im Nachhinein anzupassen.

I.3.6.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen verschiedene Festsetzungen zu deren Art, Gestaltung und Höhe. So werden zur Einfriedung Hecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen aufgrund ihres ökologischen Nutzens ohne Höhenbeschränkung zugelassen. Zudem sind Zäune aus Holz bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wobei der Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Boden zu beachten ist (siehe Ausführungen zur Sicherung von Austauschfunktionen in Kapitel I.1.12.6). Andere Arten von Einfriedungen, insbesondere gestalterisch und landschaftlich unerwünschte Mauern, Gabionen oder Gabionenwände sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich unzulässig.

Das Einweben von Kunststoffbändern oder anderen Materialien in Zäunen ist unzulässig. Hier spielt neben dem Landschaftsbild und gestalterischen Gründen auch die Gefahr der Boden- und Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik eine Rolle. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff können in den Boden und somit auch in das Grund- und Trinkwasser gelangen. Der Ausschluss dieser Einwebungen erfolgt daher auch zum Schutz der im Boden und in Gewässern lebenden Organismen vor Mikroplastik sowie zur Reduzierung damit einhergehender Auswirkungen auf den Menschen.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Grenzabstände von Einfriedungen das Hessische Nachbarrechtsgesetz zu beachten ist.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die durch das Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof mit Außenanlagen beanspruchten Flächen befinden sich im Eigentum der Bauherrschaft. Eine Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch ist daher nicht erforderlich. Eventuelle Grundstücksneuordnungen können bei Bedarf auch durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

I.5 Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 29.10.2024 den jeweiligen Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ sowie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage eines Spielfeldes, eines landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof zu schaffen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 06.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die beiden Bauleitplanverfahren werden zunächst mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 26.05.2026 gefasst.

Die Veröffentlichung der Vorentwurfsplanung im Internet zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 08.06.2026 bis einschließlich 10.07.2026, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2026 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird die Vorentwurfsplanung während dieses Zeitraumes im Rathaus der Gemeinde Fürth öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit wird durch die Einstellung der Vorentwurfsplanung ins Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung im Rathaus im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und es wird die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben, wobei die Möglichkeit besteht, sich während des Beteiligungszeitraumes bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Fürth über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die

Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen zur Planung können während dieses Zeitraumes elektronisch abgegeben werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen auf postalischem Weg beim Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom __.__.2026 frühzeitig von der Planung unterrichtet. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Frist bis zum 10.07.2026 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrensforgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die zunächst für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan im Parallelverfahren gleichermaßen gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.