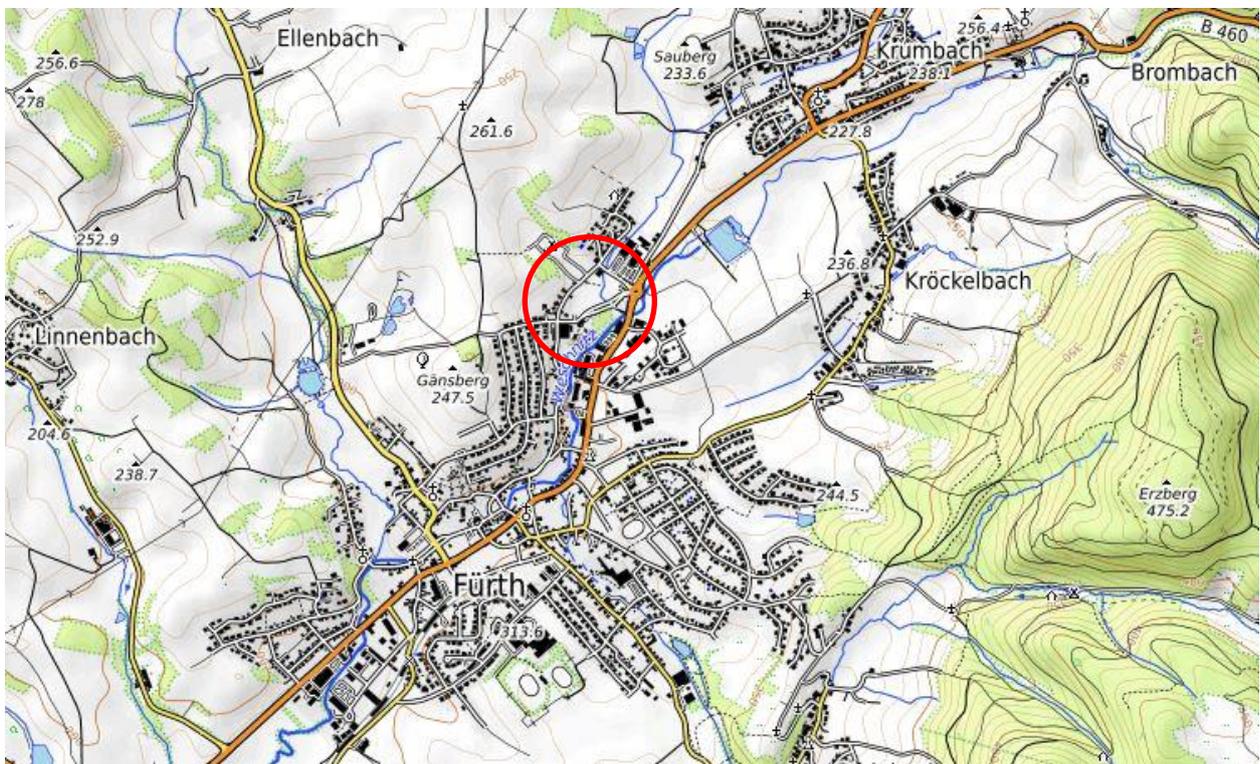




Gemeinde Fürth

2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ in der Kerngemeinde Fürth



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

Begründung

November 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.5	Erschließungsanlagen	14
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	14
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	17
I.1.8	Belange des Artenschutzes	18
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	21
I.1.10	Immissionsschutz	22
I.1.11	Denkmalschutz	26
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	26
I.1.13	Energiewende und Klimaschutz	26
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	27
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	28
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	28
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
I.2.4	Stellplätze und Garagen	29
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	30
I.2.6	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	31
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	32
II.	Belange von Natur und Landschaft	33
III.	Planverfahren und Abwägung	34

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Innenentwicklung und Optimierung des vorhandenen Wohnraums beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (in Kraft getreten am 12.03.2003) wird durch die vorliegende Änderungsplanung im entsprechenden Bereich überplant und ersetzt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es faktisch keine 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Freibades“ gibt. Dem ursprünglichen Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (in Kraft getreten am 12.03.2003) ist jedoch der Ordnungsschlüssel 006-31-07-2990-004-FÜ40-01 zugeordnet worden. Die Endung „01“ ist in der Regel einer 1. Änderung vorbehalten und wird nicht bereits bei einem Ursprungsbebauungsplan verwendet. Da der Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ jedoch bereits die Abgrenzungssatzung FÜ 27 „Krumbacher Straße“ überplant und ersetzt hat, kam es dazu, dass der Ordnungsschlüssel die Endung „01“ erhalten hat. Um die Zuordnung des Ordnungsschlüssels mit der entsprechenden Bezeichnung der Bauleitplanung in Einklang zu bringen, hat sich die Gemeinde Fürth entschieden, die vorliegende Bauleitplanung daher als 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ zu benennen, auch wenn es sich dabei tatsächlich um die erste Änderung handelt. Der vorliegenden 2. Änderungsplanung wird entsprechend der Ordnungsschlüssel 006-31-07-2990-004-FÜ40-02 zugeordnet.

Anlass für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bestehenden Baufläche in Richtung Norden sowie eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der maximalen Zulässigkeit der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse. Im Sinne der städtebaulichen Optimierung soll die zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht werden. Unter Ausnutzung der vorhandenen Topografie kann eine Bebauung mit drei Vollgeschossen realisiert werden, ohne dass eine signifikant höhere Gebäudehöhe erforderlich ist. Die maximale Höhe baulicher Anlagen soll lediglich um einen halben Meter auf insgesamt 11,00 m erhöht werden, um etwas Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudedekubatur zu ermöglichen, wobei sich die neuen Gebäude unter Ausnutzung der Höhenfestsetzungen nach wie vor in das Gesamtbild der Bestandsbebauung sowie der näheren Umgebung einfügt. Ebenfalls sollen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die vorhandenen Gärten der Wohnhäuser bis an den bestehenden öffentlichen Parkplatz verlängert werden, um dort entsprechende private Freiflächen zu schaffen, die von den Anwohnern genutzt und gepflegt werden können. Im Sinne der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Parkflächen festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ wurden für den vorliegenden Planbereich Mischgebietsflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für

eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Norden der Kerngemeinde Fürth und befindet sich nördlich der Krumbacher Straße sowie östlich der Straße „Tiefertswinkel“.

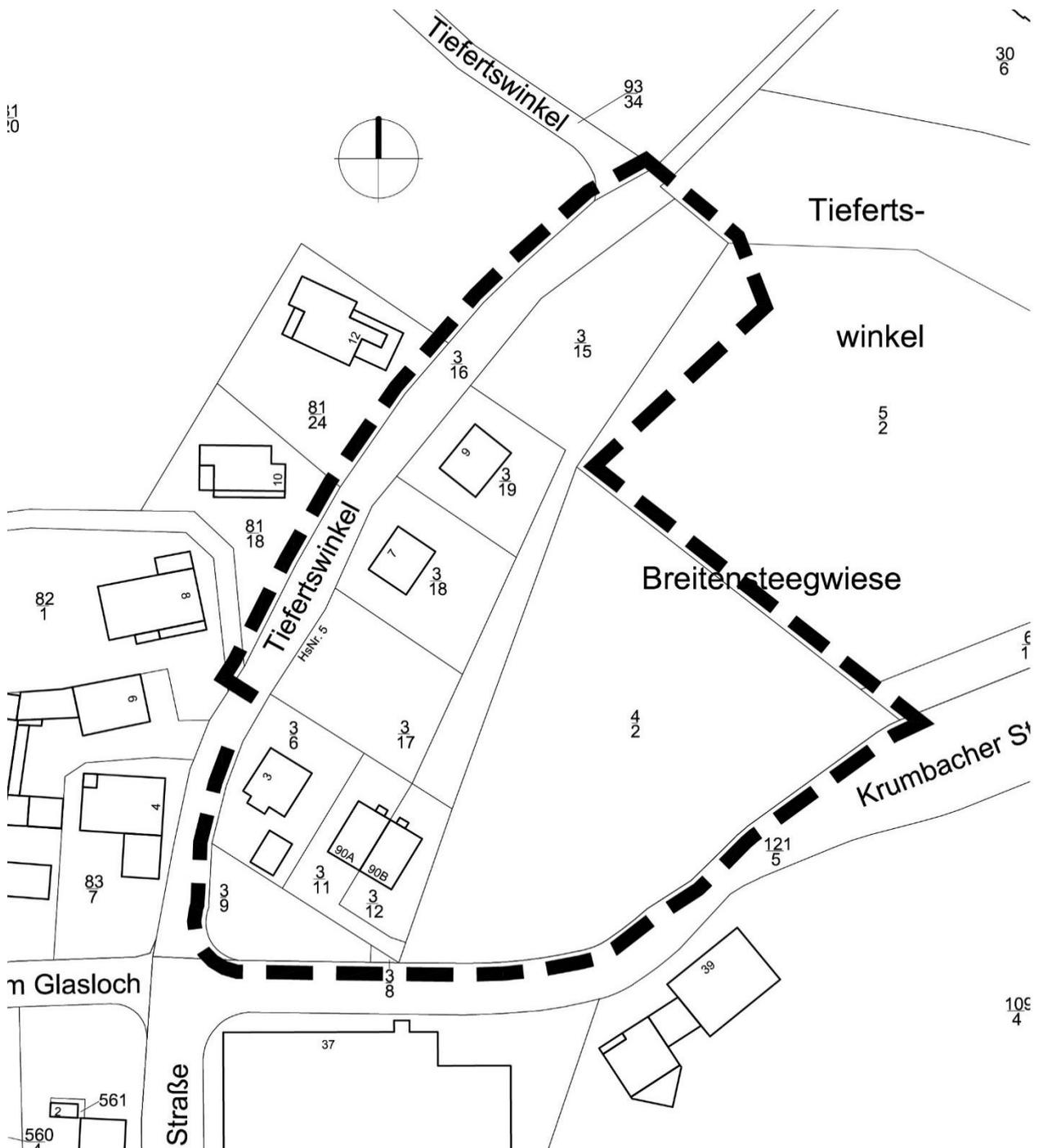


Abbildung 1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeit und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2020, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 04.05.2020)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Fürth, Flur 3, Flurstücke Nr. 3/6, Nr. 3/8, Nr. 3/9, Nr. 3/11, Nr. 3/12, Nr. 3/15, Nr.3/16 (teilweise), Nr. 3/17, Nr. 3/18, Nr. 3/19, Nr. 4/2 und Nr. 5/2 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,93 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet entgegen der tatsächlichen und seit vielen Jahren bestehenden Nutzung als Siedlungsfläche und dem seit 2003 rechtswirksamen Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ aus, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Die Gemeinde geht davon aus, dass hier spätestens bei der Fortschreibung des Regionalplans Südhessen 2010 eine Anpassung und Übernahme in die Darstellung einer bestehenden Siedlungsfläche hätte stattfinden müssen, denn das regionalplanerische Anpassungsgebot gilt in beide Richtungen. Behördenabgestimmte und rechtswirksame Bauleitpläne sind im Regionalplan zu berücksichtigen.

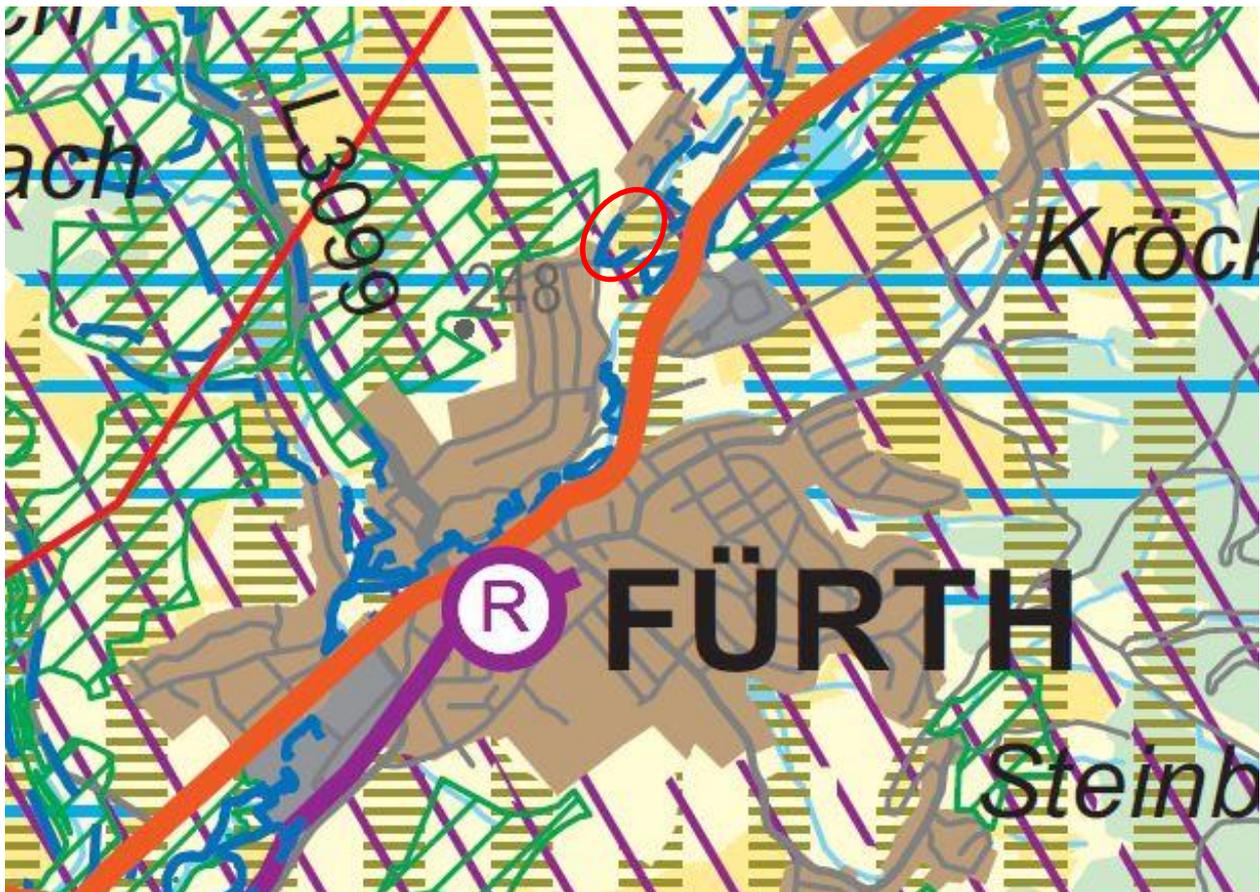


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis) (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Da dies jedoch nicht erfolgt ist, geht die Gemeinde grundsätzlich davon aus, dass die Inanspruchnahme des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ in einer Größe von nur ca. 0,93 ha aufgrund der Gebietsgröße und des bereits vorhandenen Baurechts aufgrund des Bebauungsplanes FÜ 40

„Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (in Kraft getreten am 12.03.2003), seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt als nicht raumbedeutsam angesehen wird.

Für das „Vorranggebiet regionaler Grünzug“ besteht ein Beschluss der Regionalversammlung, dass dieses in geringem Umfang zur Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden kann, wobei dann ein flächengleicher Ausgleich an anderer Stelle erfolgen muss. Nach dem Ziel Z4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 sind Abweichungen aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. Der durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ beabsichtigte Eingriff in den Regionalen Grünzug wäre daher gemäß den Vorgaben der Regionalversammlung im gleichen Naturraum zu kompensieren. Da jedoch auch behördenabgestimmte und rechtswirksame Bauleitpläne im Regionalplan zu berücksichtigen sind, sollte daher nach Rechtsauffassung der Gemeinde auf die Kompensation der Darstellung des Regionalen Grünzugs verzichtet werden, auch wenn diese Kompensation z.B. im Bereich des Tromm-Rückens problemlos zu leisten wäre.

Auch für das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ kann durch eine Kompensationsfläche ein Ausgleich vorgesehen werden. Die geringfügige Zunahme der bebaubaren Flächen hat im Übrigen jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Klimafunktionen. Die weitere Darstellung im Regionalplan als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ bezieht sich nach Auffassung der Gemeinde auf Flächen außerhalb des Planungsgebietes, da sich der Krumbach als nächstgelegenes Oberflächengewässer erst in einiger Entfernung östlich des Plangebietes befindet. Die Weschnitz verläuft in noch größerer Entfernung südlich des Plangebietes.

Die geringfügige Flächeninanspruchnahme sowie die Lage im bereits beplanten Innenbereich sprechen für die vorliegende Änderungsplanung, die aus Sicht der Gemeinde im Maßstab des Regionalplans vernachlässigbar bzw. vertretbar erscheint. Da es sich bei der vorliegenden Planung nur um einen geringfügigen Eingriff handelt und dieser innerhalb der Gemeinde Fürth ausgeglichen werden kann, bestehen aus regionalplanerischer Sicht gemäß RP Darmstadt als zuständiger Behörde keine Bedenken gegen die Planung.

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“, „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dar.

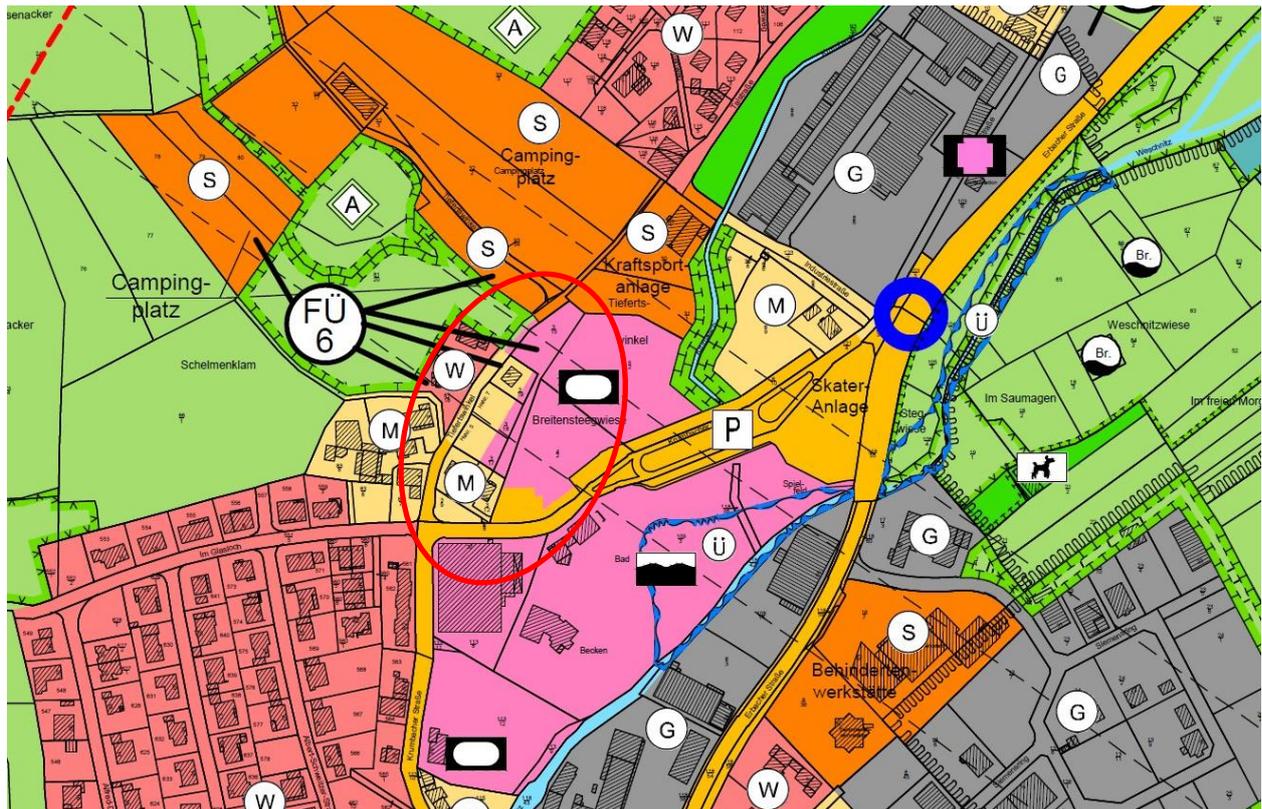


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 08.10.2020 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Das geplante Wohngebiet entspricht damit auf den ersten Blick nicht vollständig dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Jedoch kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes, auch wenn der Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung darstellt, sogar noch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da gemischte Bauflächen üblicherweise auch Wohnnutzungen umfassen.

Darüber hinaus kann im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

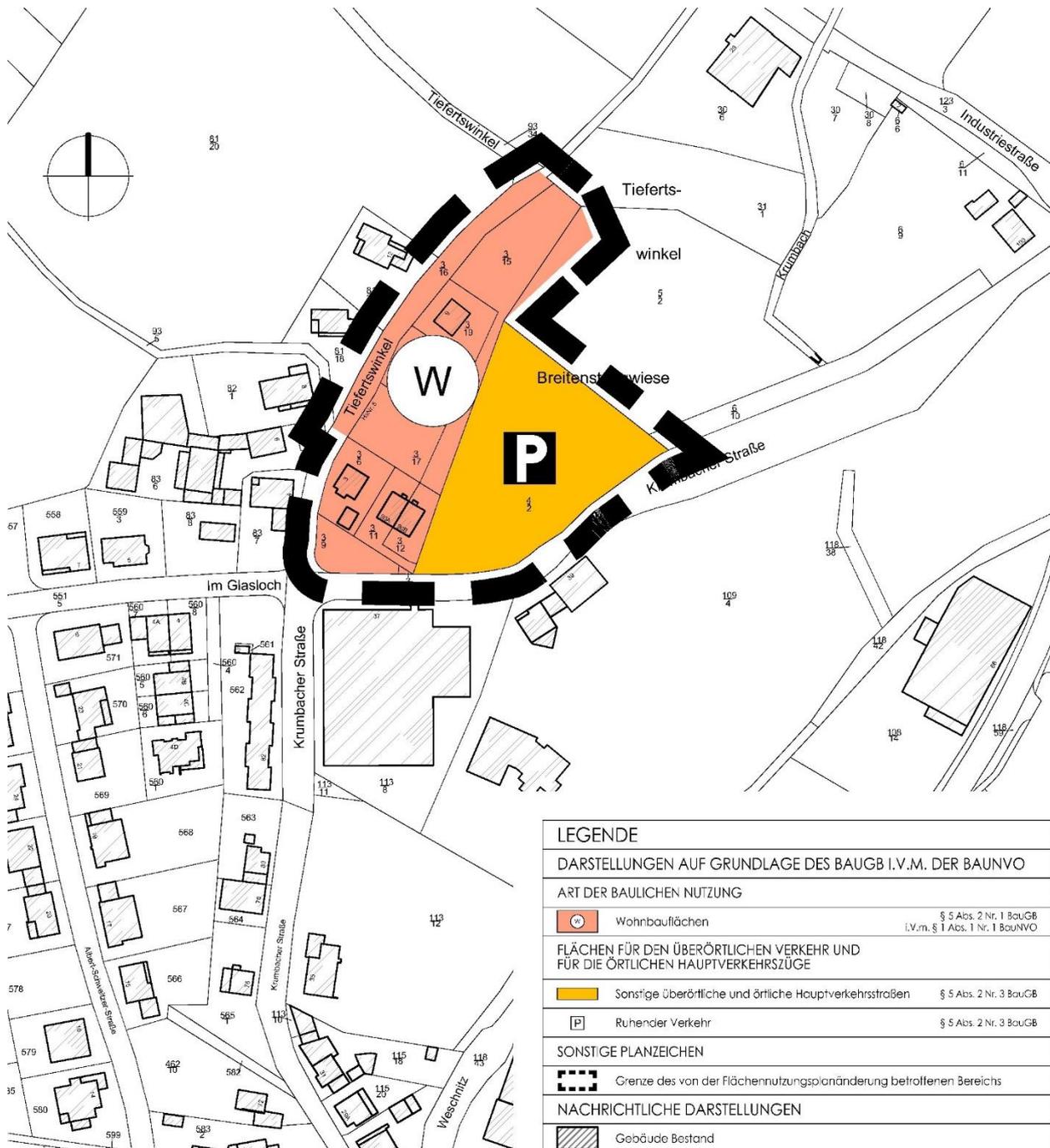


Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ in der Kerngemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2020, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 04.05.2020)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ wird im entsprechenden Bereich der bestehende Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (in Kraft getreten am 12.03.2003) überplant und ersetzt.

Der Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (in Kraft getreten am 12.03.2003) setzt für das vorliegende Plangebiet Mischgebietsflächen, Flächen für

den Gemeinbedarf sowie öffentliche Parkflächen fest. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung soll anstelle des Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und nach Norden hin erweitert werden. Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sollen zugunsten der Wohnflächen und des öffentlichen Parkplatzes zurückgenommen werden.

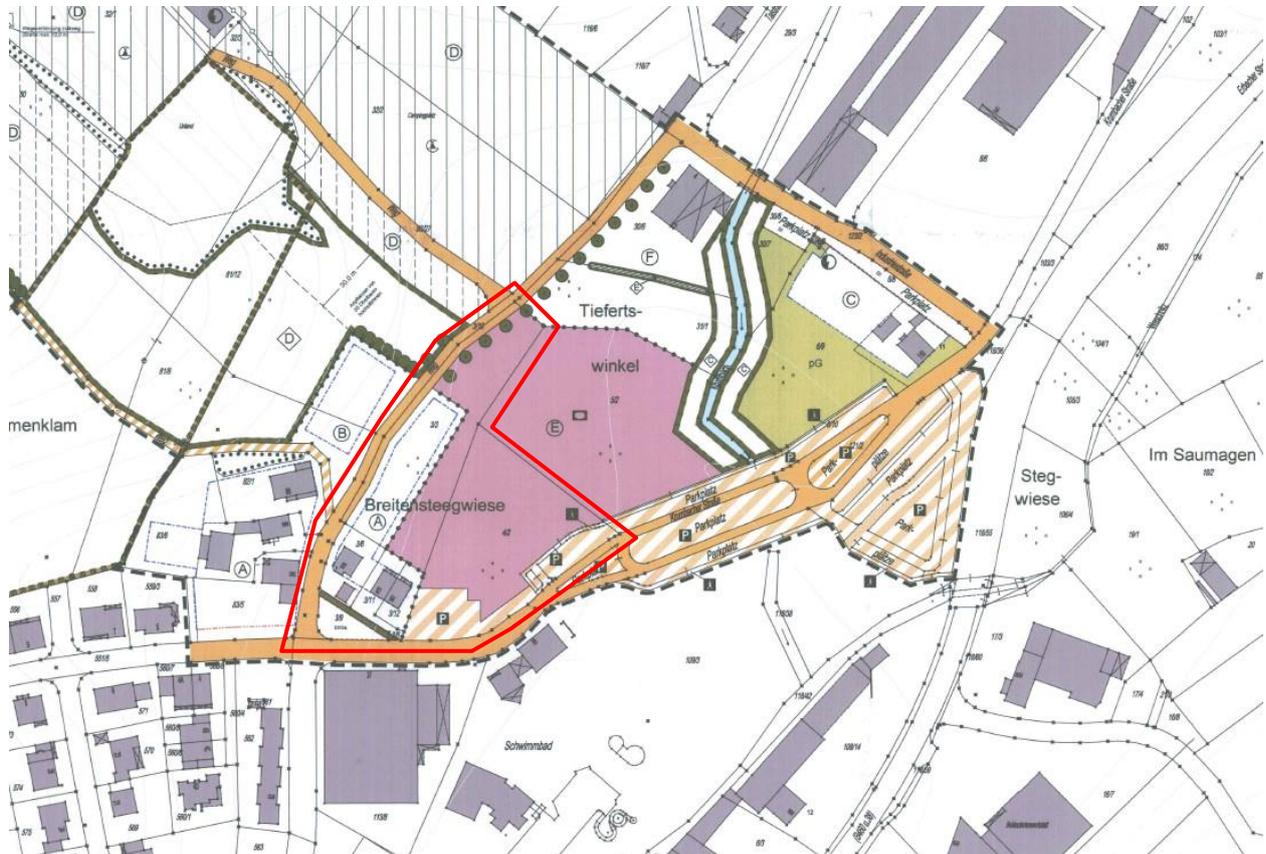


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ mit Kennzeichnung des durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 08.10.2020 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Wechnitz und Nebenbäche“ beginnt in einer Entfernung von ca. 650 m nordöstlich des Plangebietes, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

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

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

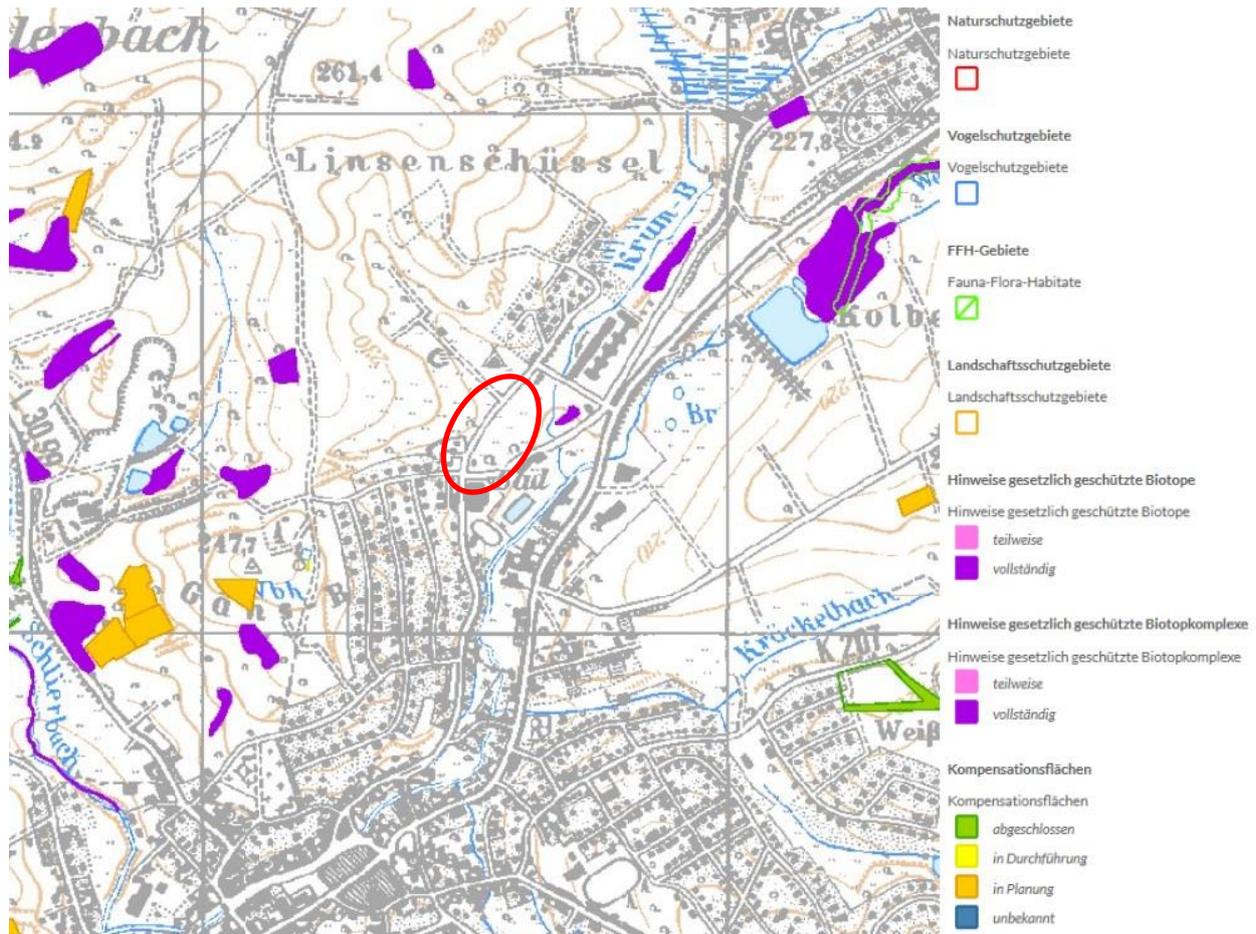


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.10.2020 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz in einer Entfernung von ca. 50 m im Südosten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) der Weschnitz liegt ca. 60 m südöstlich des Plangebietes, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten sind.

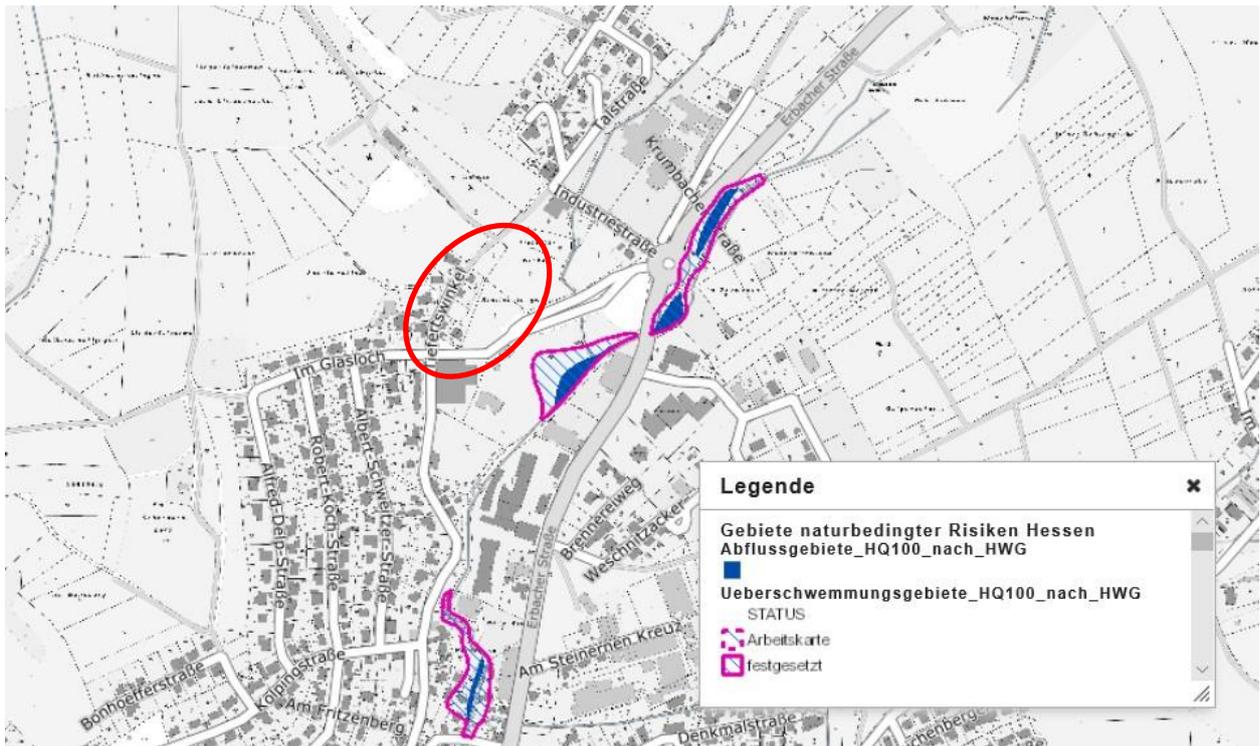


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.10.2020 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

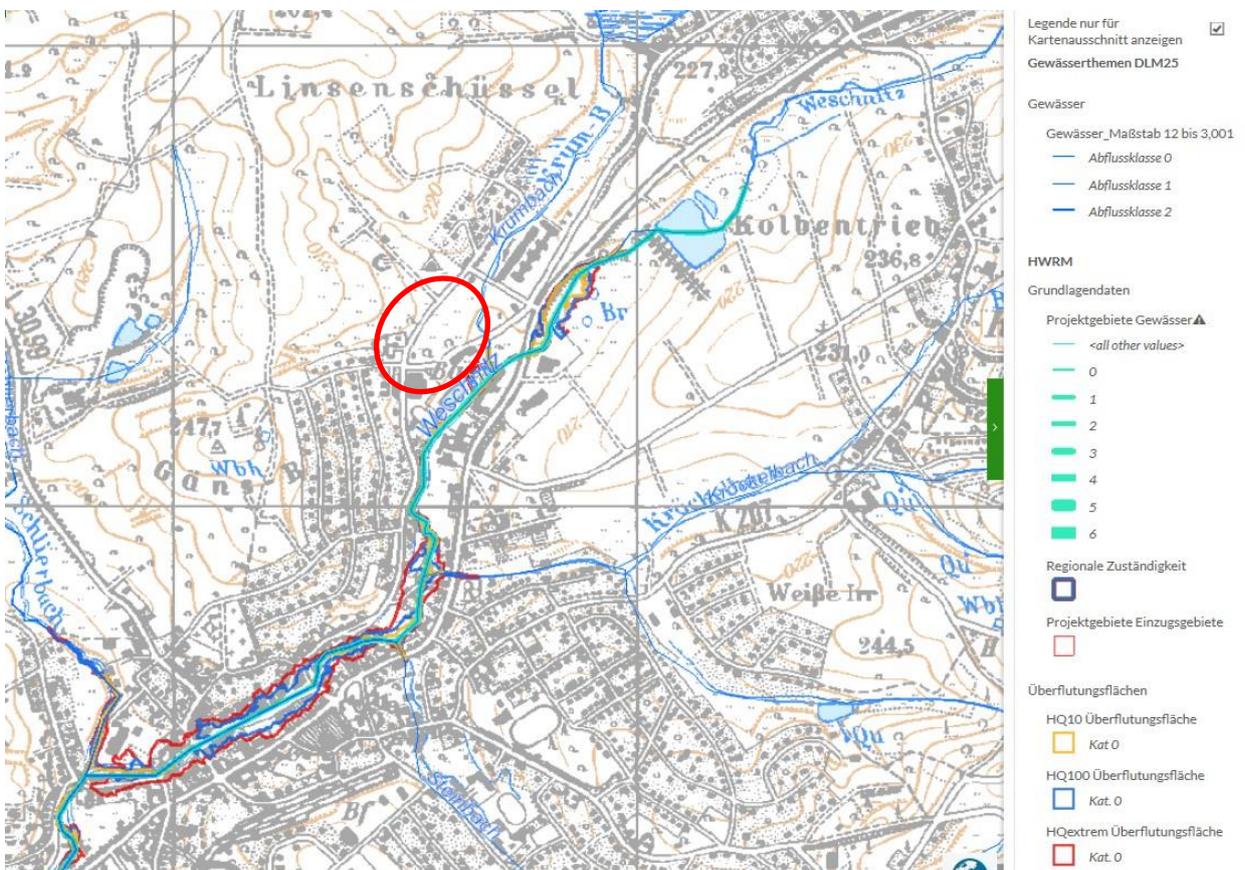


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.10.2020 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen 1-6, Fürth“ (hier: die Schutzzone II, WSG-ID 431-030) beginnt in einer Entfernung von ca. 200 m östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

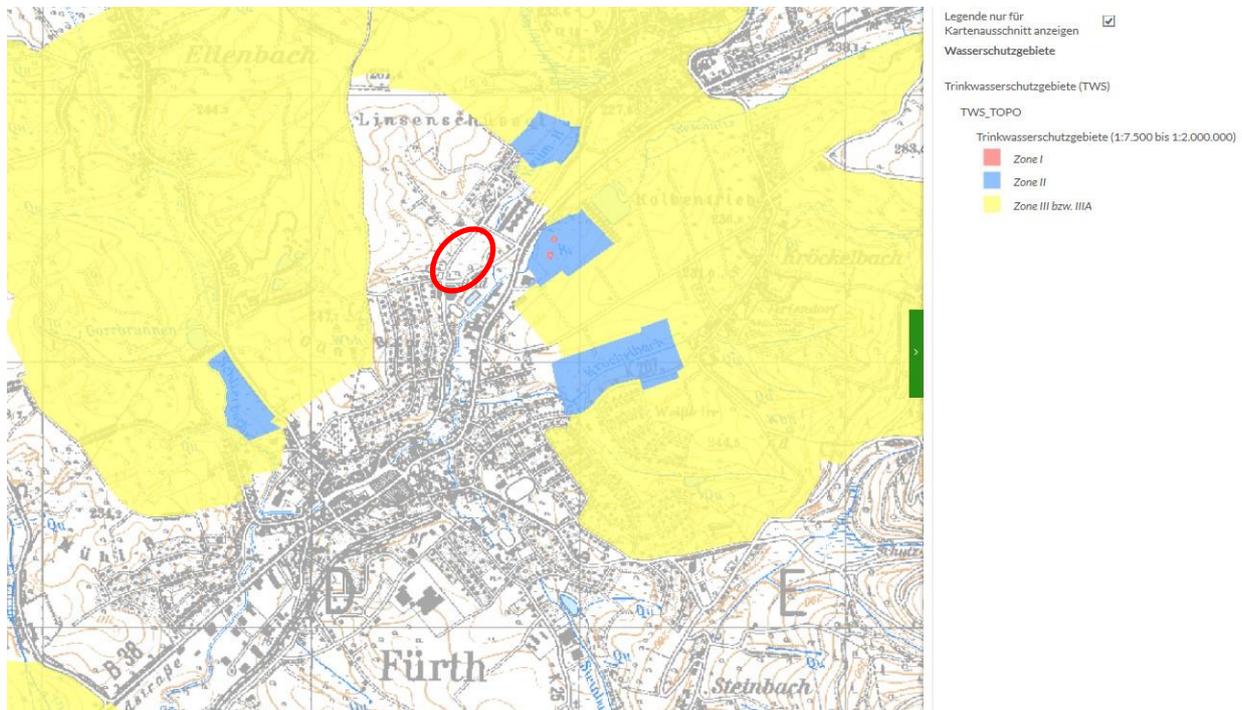


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.10.2020 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben 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 wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Norden der Kerngemeinde Fürth und befindet sich nördlich der Krumbacher Straße sowie östlich der Straße „Tiefertswinkel“ und ist bereits teilweise baulich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein öffentlicher PKW-Parkplatz sowie mehrere Wohnhäuser entlang der Krumbacher Straße sowie der Straße „Tiefertswinkel“. Das Flurstück Nr. 3/17 (Tiefertswinkel Nr. 5) ist derzeit baulich ungenutzt und stellt eine Baulücke dar. Ebenfalls baulich ungenutzt ist gegenwärtig der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke Nr. 3/15 (teilweise) und Nr. 5/2 (teilweise)). Diese Fläche wird teilweise zu Trainingszwecken durch den Kraft-Sport-Verein 1909 Fürth e.V. genutzt. Im Nordosten bzw. Osten liegen die weiteren Vereinsflächen des Kraft-Sport-Vereins 1909 Fürth e.V., auf denen Rasenkraftsport (Hammerwerfen, Gewichtwerfen und Steinstoßen) betrieben wird. Hierzu befindet sich auf dem Vereinsgelände nördlich des Geltungsbereichs ein durch Gitter geschützter Wurfbereich. Südlich des

Geltungsbereiches befindet sich das Freibad der Gemeinde Fürth sowie das Museum der „Miniaturwelten-Fürth“, von deren Besuchern auch der im Geltungsbereich liegende Parkplatz größtenteils genutzt wird. Westlich des Plangebietes und damit auch westlich der Straße „Tiefertswinkel“ befindet sich ein Misch- sowie ein Wohngebiet. Nördlich des Plangebietes liegt ein Campingplatz.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Gemeinde Fürth, Juli 2020)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die bereits bestehenden Straßen Krumbacher Straße und „Tiefertswinkel“ erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen der beiden genannten Straßen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls bereits verlegt. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Fürth zur Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde 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.

Das Plangebiet grenzt im Bereich der Krumbacher Straße an eine überregionale Radverkehrsverbindung der Kategorie I zwischen Krumbach und Fürth an. Diese Verbindung ist im Zielnetz 2030 dargestellt. Diese Radverkehrsverbindung ist jedoch durch die Planung nicht berührt und erfordert im Planverfahren insofern keine besondere Beachtung. Die geringe Erweiterung der bebaubaren Flächen sowie die Änderung von Mischgebiet auf Wohngebiet hat keine Auswirkungen auf die Belange des Radverkehrs.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen „Krumbacher Straße“ und „Tiefertswinkel“. Die geplanten Gebäude sind an das Trinkwassernetz über Hausanschlüsse anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur geringfügig zunehmen und ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

I.1.6.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.6.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die

Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserableitung von 96 m³/h für eine Löschezit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserableitung 1,5 bar nicht überschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Es wird in diesem Zusammenhang grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang 14 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist 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. Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz in einer Entfernung von ca. 50 m im Südosten, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 8). Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) der Weschnitz liegt ca. 60 m südöstlich des Plangebietes, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten sind.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 9). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen 1-6, Fürth“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-030) beginnt in einer Entfernung von ca. 180 m südlich sowie ca. 200 m östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig erhöht.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere

versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern.

Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasserneubildung ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Es wird an dieser Stelle auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Durch die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist die qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch dieses auszuschließen. Die jeweils gültigen DWA-Regelwerke sind zu beachten.

Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik nicht möglich oder wasserrechtlich nicht zulässig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet. Es wird hierzu darauf hingewiesen, dass für den Fall der gedrosselten Einleitung in den Kanal der entsprechend erforderliche Retentionsraum auf den Grundstücken vorzuhalten ist. Im Übrigen wirken sich auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser positiv auf die Grundwasserneubildung und die Minderung des Niederschlagswasserabflusses aus. Und zumindest Teilmengen des Niederschlagswassers können bei nahezu jedem Boden (z.B. über Rigolen) zur Versickerung gebracht werden.

Die Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit im Falle einer erforderlichen gedrosselten Einleitung ist im Rahmen der Entwässerungsanträge durchzuführen. Aufgrund der nur sehr geringfügigen Zunahme der Bebaubarkeit – ein Bauplatz ist bereits nach geltendem B-Plan bebaubar, nur ein bis zwei weitere kommen hinzu – sind die Auswirkungen auf die Abwasseranlagen bei gedrosselter Einleitung als nicht wesentlich zu erwarten.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandenen Abwasseranlagen in den Straßen „Krumbacher Straße“ und „Tierfertswinkel“ bis hin zur Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Fürth bzw. des Abwasserverbandes abgedeckt. Die zukünftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen. Durch die Änderungsplanung ist die Zunahme des Abwasseranfalls analog zum Trinkwassermehrverbrauch als nur geringfügig festzustellen (vgl. Kapitel I.1.6.1).

Das Plangebiet ist im Übrigen bereits in der Prognose des Schmutzfrachtsimulationsmodells „SMUSI“ im Einzugsgebiet der Entlastungsanlage R 17 berücksichtigt.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 70 m der Krumbach. Die Weschnitz verläuft in einer Entfernung von ca. 120 m südlich bzw. 100 m südöstlich des Plangebietes. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

I.1.7 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

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

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

I.1.8 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes in der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, werden verschiedene Maßnahmen innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt sowie diverse Hinweise und Empfehlungen aufgeführt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft der Kerngemeinde Fürth und ist bereits überwiegend wohnbaulich, durch private Gartenflächen sowie als öffentliche Parkfläche genutzt. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird außerdem als Vereinsfläche des Kraft-Sport-Vereins 1909 Fürth e.V. zur Ausführung von Rasenkraftsport beansprucht.

Eine artenschutzrechtliche Relevanz kann für die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel nicht ausgeschlossen werden, daher die entsprechend festgesetzten Maßnahmen zur Beschränkung der Rodungszeit und der Ausführungszeit. Eine aktuelle Relevanz für Fledermäuse ist nicht gegeben, da keine Bäume mit Baumhöhlen vorhanden bzw. zu roden sind. In den bebauten und zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken bestehen keine Bäume mit für die Ausbildung von baumhöhlen geeigneter Größe oder Alters. Die großen Bäume befinden sich auf den Grundstücksflächen der Gemeinde. Hier sorgt die Gemeinde bei derzeit nicht vorgesehenen Baumfällungen durch Einschaltung fachlich geeigneter Personen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung

für die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Die zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke weisen keinen Baumbestand auf. Daher bestehen dort auch keine diesbezüglichen Artenschutzkonflikte.

An den bestehenden Gebäuden sind aktuell keine Änderungen vorgesehen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, weshalb hinsichtlich Gebäudebrütender Vögel und Fledermäuse die üblichen Allgemeinen Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden. Weiterhin wird empfohlen die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester absuchen zu lassen (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben. Wegen der heutigen bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung sowie der Beanspruchung als öffentliche Parkflächen sowie als Trainingsgelände zur Ausübung von Rasenkraftsport ist aus Gemeindesicht allerdings kein Vorkommen von Bodenbrütern zu erwarten.

Aufgrund von fehlenden Oberflächengewässern können im oder am Wasser lebende Arten ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zu Siedlungsflächen und der Ortskernlage wird eine Betroffenheit von sonstigen Offenlandarten nicht erwartet, sollte jedoch vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle nochmals durch eine fachlich qualifizierte Person überprüft werden.

Auch eine Betroffenheit von Reptilien (Zauneidechse etc.) sollte nochmals geprüft werden, obwohl die Fläche keine entsprechende Habitataignung aufzuweisen scheint, da sie derzeit bereits als großzügige Parkplatzfläche mit stetig bewegenden Fahrzeugen und Trainingsgelände des Kraft-Sport-Vereins 1909 Fürth e.V. dient sowie im Übrigen bereits wohnbaulich sowie privatgärtnerisch genutzt wird und keine geeigneten Strukturen wie Trockenmauern, offene Schotterflächen, Stein- oder Holzhaufen oder brachgefallene Grünstrukturen bestehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Realisierung der Planung unter Beachtung der Festsetzungen nicht zu erwarten. Die festgesetzten Maßnahmen werden im Folgenden aufgeführt.

I.1.8.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

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

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher auch nicht zulässig.

Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken

ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Als Ausnahme können gleichwertige oder bessere Leuchten im Hinblick auf die Lockeigenschaften sowie den Energieverbrauch zugelassen werden.

I.1.8.2 Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die

durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

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. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

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

- Ökologische Aufwertung des Plangebietes:

Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, werden für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Verkehrsflächen Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten empfohlen.

Es wird zudem empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Neben der beabsichtigten Anstoßwirkung zur maßvollen Ausleuchtung von Freiflächen, um Auswirkungen auf Insekten zu minimieren, dient diese Empfehlung auch der Energieeinsparung und damit einhergehend dem Klimaschutz. Dennoch sind das städtebauliche Erfordernis und vor allem der notwendige bodenrechtliche Bezug für diesbezügliche Festsetzungen nicht gegeben. Im Übrigen ließen entsprechende Festsetzungen die erforderliche Bestimmtheit vermissen, insbesondere da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug handelt. Die hier gegebenen Empfehlungen werden daher als ausreichend und städtebaulich angemessen erachtet.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich vollständig um beplanten Innenbereich. Der bisher geltende Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ setzt im Bereich des Plangebietes teilweise Mischgebiet, Flächen

für den gemeinbedarf sowie öffentliche Parkplatzfläche fest. Durch die Planung sind daher weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

Die im Plangebiet befindlichen Freiflächen sind schon seit Jahrzehnten nicht mehr als Landwirtschaftsflächen genutzt. Bei dem derzeit noch unbebauten Flurstück Nr. 3/17 handelt es sich um eine klassische Baulücke. Die beiden nördlichen Flurstücke Nr. 1/15 sowie Nr. 5/2 (teilweise) sind derzeit ebenfalls noch frei von baulichen Anlagen. Beide Grundstücke werden jedoch ebenso wie die übrigen öffentlichen Flächen des Plangebiets schon lange Jahre als Grünflächen bzw. Parkplatz der Gemeinde genutzt. Flächen, die zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion bewirtschaftet werden, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem sind innerhalb des Plangebiets entsprechend des Flächennutzungsplanes keine Flächen vorzufinden, die als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind. Entsprechend kann im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht von einer Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen gesprochen werden.

I.1.10 Immissionsschutz

Die in der näheren Umgebung des Plangebietes bzw. daran angrenzend verlaufenden Gemeindestraßen (Tiefertswinkel) weisen gebietsadäquate Verkehrsbelastungen auf und führen nicht zu wesentlichen Immissionskonflikten.

Im Osten des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m zwischen der östlichen Baugrenze und der Fahrbahnmitte eine klassifizierte Straße (hier die Bundesstraße B 38). Emissionen solcher klassifizierten Straßen betreffen vor allem den Belang des Lärmschutzes.

Im Zusammenhang mit dem Verkehrslärm auf der Bundesstraße B 38 ist zu berücksichtigen, dass die Werte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind; es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Nach einer überschlägigen Überprüfung der Lärmimmissionswerte an dem der Bundesstraße B 38 nächstgelegenen Baufenster sind die Lärmwerte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) auch ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäude, d.h. auf der sicheren Seite gerechnet, eingehalten oder liegen im abwägungsfähigen Rahmen, sodass eine detailliertere Überprüfung nicht erforderlich ist. Die überschlägige Untersuchung wurde mit dem „Online-Lärm-Rechner“ durchgeführt, der vom „VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.“ zur Verfügung gestellt wird (Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner>).

Im Tagzeitraum ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am zur B 38 nächstgelegenen Baufenster mit 53,4 dB(A) eingehalten (siehe Abbildung 11), weshalb insbesondere auch keine Konflikte bezüglich der Nutzung der Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) gesehen werden. Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) mit 46,1 dB(A) um weniger als 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung liegt innerhalb des zuvor geschilderten Abwägungsspielraumes.

Die für die Berechnung verwendete durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 12.421 Kfz am nördlichen Ortsausgang der Kerngemeinde Fürth in Richtung Krumbach ist der „Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015“ entnommen (siehe Abbildung 12), welche von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden (Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung) herausgegeben wird. Innerhalb der geschlossenen Ortschaft beträgt die Höchstgeschwindigkeit 50 km/h.

Insgesamt liegen die Ergebnisse des „VCD-Rechners“ auf der sicheren Seite, da der nach RLS-90 der Berechnung zugrunde gelegte lange, gerade Fahrstreifen von 554 m zumindest im Bereich der Ortsdurchfahrt nicht gegeben ist. Darüber hinaus findet hier eine lärmabschirmende Wirkung durch vorhandene Gebäude und Gehölze statt, die in der überschlägigen Berechnung nicht berücksichtigt sind.

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90
(Bitte Werte im weißen Bereich eingeben, dann auf Berechnen klicken!)

Wert	Eingabe	Beitrag
DTV:	12421	70.2 dB(A)
Straßengattung:	Bundesstraßen	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-3.5 dB(A)
Straßenoberfläche:	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	3 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	200 m	-8.9 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	6,5 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.4 dB(A)
Mittelungspegel (Tag/Nacht) T	53.4 dB(A) N 46.1 dB(A)	
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 554 m einsehen können!		
		Berechnen
		Drucken
		Schließen

Copyright©2001 Reimer Paulsen

Abbildung 11: Ausschnitt aus der Berechnung der Immissionswerte im Bereich des nächstgelegenen Baufensters im Plangebiet (Bildquelle: Internetabruf am 21.10.2020 unter https://www.vcd.org/fileadmin/DALrechner/lang_dtv.htm)

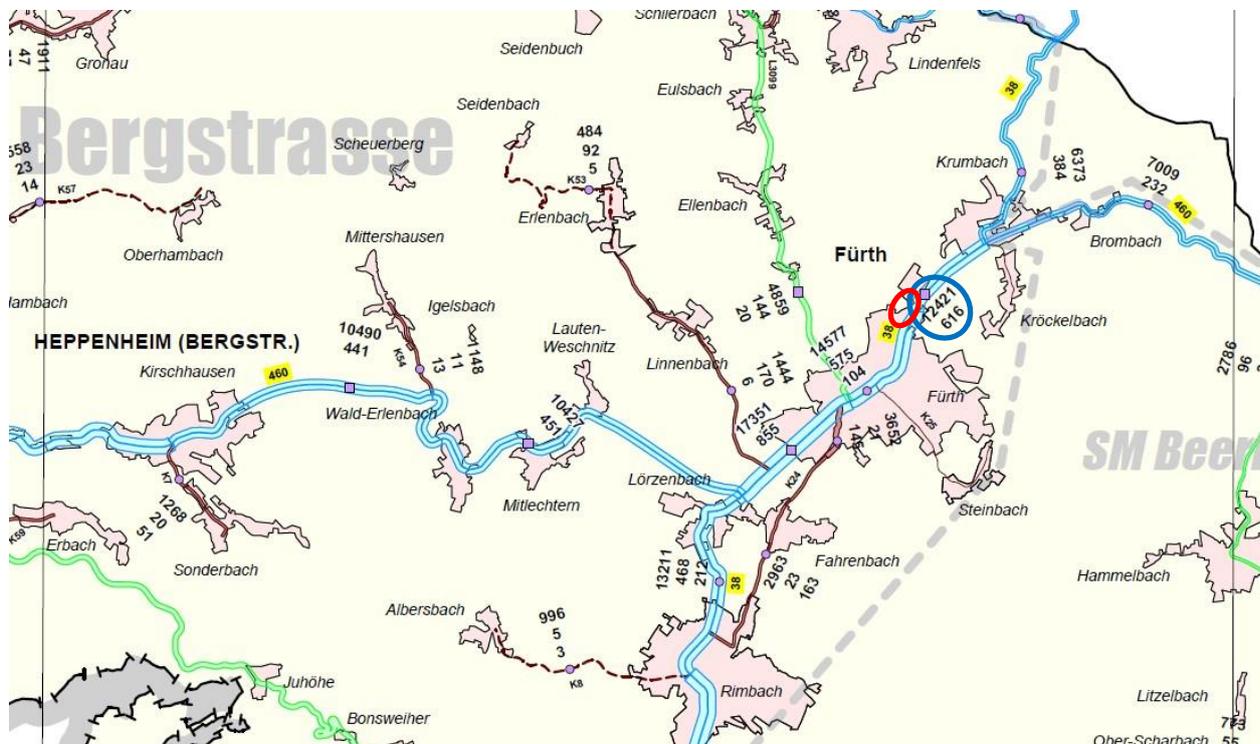


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Verkehrsmengenkarte für Hessen - Ausschnitt Kreis Bergstraße, Ausgabe 2015; die relevante Verkehrsmenge ist hierin blau umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden)

Aufgrund der vorgenommenen überschlägigen Untersuchung des Verkehrslärms der Bundesstraße B 38 geht die Gemeinde davon aus, dass keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Die Bebauung im Plangebiet ist im Wesentlichen bereits vorhanden, weshalb diesbezügliche Festsetzungen nicht geboten erscheinen. Innerhalb des Plangebietes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Gemeinde empfiehlt jedoch an dieser Stelle, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße (Bundesstraße B 38) abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung). Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Fürth keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen. Insbesondere Forderungen nach aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen können nicht geltend gemacht werden, da die Bundesstraße planfestgestellt ist.

Die Krumbacher Straße hat über den bestehenden Kreisverkehr nordöstlich des Plangebietes einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 38. Über diesen Anschluss sind die öffentlichen Parkflächen entlang der Krumbacher Straße, die sich teilweise innerhalb des Plangebietes befinden, verkehrlich sehr gut angebunden. Durch den öffentlichen Parkplatz ist mit entsprechenden Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Die öffentlichen Parkflächen werden im Wesentlichen von den Besuchern des südlich des Plangebietes befindlichen Freibades und teilweise auch durch Besucher der Fürther Miniaturwelten in Anspruch genommen. Die Badesaison des Fürther Freibades liegt in der Regel bei Mai bis September. In dieser Zeit ist das Freibad täglich von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr geöffnet. Außerhalb der Badesaison ist das Freibad geschlossen, weshalb auch keine Besucher verkehren und damit einhergehend auch keine Nutzung der öffentlichen Parkflächen durch Freibadgäste mehr erfolgt. Die Öffnungszeiten der Fürther Miniaturwelten belaufen sich auf samstags und sonntags von 11:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie teilweise zu Ferienzeiten ganztägig von 11:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Ganzjährig betrachtet ist die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes in den Sommermonaten höher ausgelastet als im Herbst oder Winter. Dort ist lediglich eine vergleichsweise geringe Auslastung zu verzeichnen. Insgesamt kann zudem festgehalten, dass eine intensive Parkplatznutzung durch Besucher des Fürther Freibades oder der Miniaturwelten keinesfalls in dem Nachzeitraum stattfindet, weshalb lärmbezogene Beeinträchtigungen des öffentlichen Parkplatzes für das Plangebiet nicht zu erwarten sind. Im Übrigen ist für das Plangebiet durch den bestehenden Bebauungsplan FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ bereits Baurecht vorhanden. Die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses unter Ausnutzung der vorhandenen Topografie ist hierbei nicht von Belang. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird zwar die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet verändert, wodurch zur Beurteilung von Verkehrslärm grundsätzlich auch geringere Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu betrachten sind. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte im Tagzeitraum bei 50 dB(A) und im Nachtzeitraum bei 45 dB(A). Es wird allerdings nochmal darauf hingewiesen, dass diese lediglich als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung dienen, das heißt es darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. So kann etwa eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein oder es kann angenommen werden, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete ebenfalls noch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Darüber hinaus ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Nutzung aller bislang im Plangebiet bestehenden Gebäude „Wohnen“ ist. Der faktische Lärmkonflikt wird somit nicht verschärft. Weiterhin ist beachtlich, dass die „Hauptlärmquelle“ Schwimmbad in einiger Entfernung zu den Bauflächen liegt. Hier befinden sich andere schutzbedürftige Nutzungen noch deutlich näher an der Schwimmbadfläche, so dass hier kein wesentlicher Konflikt gesehen wird. Auch in einem Mischgebiet gelten Immissionsgrenzwerte, die ggf. eine Nutzung des Parkplatzes als nächstgelegene Lärmquelle einschränken könnten. Letztlich befinden sich aber alle „Lärmquellen“ (Schwimmbad, Parkplätze) im Eigentum der Gemeinde, so dass die Gemeinde die Emissionen z.B. durch Nutzungszeitregelungen steuern kann. Dies wird dann erforderlich, wenn konkrete Beschwerden von Bürgerseite vorliegen. In der Vergangenheit lagen hier keine Beschwerden aus dem Bereich der bestehenden Wohnnutzung vor. Günstig wirkt hier auch die Tatsache, dass die Hauptbelastung durch das Schwimmbad mit den Parkplätzen witterungs- und jahreszeitlich bedingt nur an vergleichsweise wenigen Tagen im Jahr stattfindet (s.o.). Nachdem die aus einem Lärmkonflikt folgenden Einschränkungen immer die Emissionsseite also hier vor allem die unmittelbar benachbarte Parkplatznutzung betreffen würde, sind Belange Dritter aus Seiten der Emittenten nicht nachteilig berührt. Im Rahmen der Planungshoheit und des Betriebs der gemeindlichen Freizeitmöglichkeiten besteht für die Gemeinde eine dauerhafte Steuerungsmöglichkeit falls entgegen den Erfahrungen und Erwartungen der Gemeinde eines Tages doch ein Konflikt von Bürgerseite angezeigt würde. Hiervon ist aufgrund der bisherigen Erfahrungen aber nicht auszugehen. Dieser bedarfsgerechte Nachsteuerung kann beispielsweise auf Ebene eines Monitorings bzw. auf konkrete Anregung der im betreffenden Bereich wohnenden Bürger erfolgen. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung zur vorliegenden Planung belegt aber den Eindruck der Gemeinde, dass vorliegend derzeit kein weitergehender Regelungsbedarf besteht. Außerdem besteht die Möglichkeit, durch eine Intensivierung der bestehenden Bepflanzungen zwischen den Parkflächen und der benachbarten Wohnbebauung eine weitergehende optische Gliederung und Nutzungstrennung zu erreichen. Nachdem die Gemeinde hier selbst Eigentümer und Betreiber der Parkplatzfläche ist, erscheint eine entsprechende Selbstbeschränkung bzw. Eigenverpflichtung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich, zumal ja wie beschrieben in der Vergangenheit keine entsprechenden Nutzungskonflikte auftraten. Die bisherige Festsetzung eines Mischgebiets spiegelt zudem nicht die tatsächliche Nutzung der Bestandsbebauung. Geht es um den Schutz der dort lebenden Bürger und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind heute daher bereits die gleichen Anforderungen zu stellen. Letztlich wäre aus Sicht der Gemeinde in Bezug auf das bisherige Mischgebiet ggf. sogar eine Funktionslosigkeit des bestehenden Bebauungsplanes anzunehmen, da bislang ausschließlich Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Mischgebiets besteht.

Darüber hinaus sind keine weiteren potenziellen Lärmkonflikte bekannt. Die Kraftsportanlage der Gemeinde ist im Vergleich zu anderen Sportanlagen eine besonders ruhige Sportfläche, die keine Lärmkonflikte auslöst. Seltene Veranstaltungen auf der Fläche, die über den normalen Trainingsbetrieb hinausgehen, können als „Seltene Ereignisse“ höhere Lärmemissionen verursachen, ohne Ansprüche der Anwohner auf Lärmschutz auszulösen. Aus der betreffenden Fläche sind ebenfalls keinerlei Lärmkonflikte bekannt.

Zusammenfassend sind der Gemeinde keine Immissionskonflikte in Bezug auf die bestehenden Wohnhäuser bekannt. Die Bebauung im Plangebiet ist im Wesentlichen bereits vorhanden, weshalb diesbezügliche Festsetzungen nicht geboten erscheinen. Innerhalb des Plangebietes sind

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen, die von der Bundesstraße B 38 ausgehen insgesamt als unkritisch zu bewerten. Die Immissionen, die mit der Nutzung als öffentlicher Parkplatz einhergehen, sind unter Berücksichtigung der dringend erforderlichen Wohnraumschaffung und -optimierung als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Das Schwimmbad liegt hinsichtlich der Wasserflächen (Schwerpunkt der Lärmemissionen einer Schwimmbadnutzung) ausreichend weit vom Plangebiet entfernt. Auch hier bestehen keine der Gemeinde bekannten Lärmkonflikte. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren daher nicht gesehen.

I.1.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der der zuständigen Fachbehörden und Gemeinde Fürth keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.12 Kampfmittelräumdienst

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 26.02.2021 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-F 2320-2021) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Energiewende und Klimaschutz

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

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung

berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind vorliegend aufgrund des kleinen Plangebietes, der teilweise schon vorhandenen Bebauung und des nicht abschätzbaren Wärmebedarfs der zukünftig noch folgenden Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch wenig sinnvoll. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren).

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

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.2 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebietes“) verwiesen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist. Der geplante Bereich befindet sich in einem hydrogeologisch günstigen Gebiet für die Erlangung einer Erlaubnis für die Nutzung oberflächennaher Geothermie. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig, wodurch eine flexiblere Grundstücksnutzung möglich wird als bei sogenannten Reinen Wohngebieten (WR).

In den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Wohngebietsflächen werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen vorteilhaft und werden im Plangebiet daher ausgeschlossen. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind darüber hinaus bereits an anderer Stelle in der Gemeinde, teilweise auch in gebündelter Form, vorhanden und werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen. Weiterhin sollen entsprechende neue Angebote nicht in Konkurrenz zu bestehenden Anlagen treten und damit deren Auslastung reduzieren.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls unzulässig.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Zudem sollten diese eher an Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden, um eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Verkehrsnetz sicherzustellen.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und ergänzenden Höhenfestsetzungen bestimmt.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die 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, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (also bis 0,6) überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt, damit die vorhandene Topografie ausgenutzt werden kann und dennoch ein Einfügen in die vorhandene Bebauung gewährleistet werden kann. Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl von 1,4. Es kann kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung der Geschossfläche erkannt werden, insbesondere da die wesentliche Intention für die vorliegende Planung eben gerade das Ziel der Wohnraumschaffung ist.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 11,00 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt wird. Dadurch soll die Errichtung eines dritten Vollgeschosses unter Ausnutzung der vorhandenen Topografie im Sinne einer grundflächenschonenden Raumschaffung ermöglicht werden. Die im Plangebiet zulässige

Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe in Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionschutzrechtes ergibt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund des gewünschten offenen Charakters des Plangebietes nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) zulässig.

Um lange und ortsuntypische Gebäuderiegel zu verhindern (in der offenen Bauweise wären nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 m zulässig), wird die maximale Länge von Einzelhäusern auf 20 m und die maximale Länge von Doppelhaushälften auf 10 m begrenzt. Einzelhäuser mit einer Länge von 20 m sind schon im baulichen Bestand in der näheren Umgebung zu finden, sodass dieses Maß als ortstypisch zu bezeichnen ist. Die 10 m Länge für eine Doppelhaushälfte stellt erfahrungsgemäß ein ausreichendes Maß dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung festgesetzt. Zu diesem Zweck können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Diese Dachneigungen und -formen lassen sich in der Umgebung des Plangebietes finden, weshalb diese als ortsbildtypisch zu beurteilen sind.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geeigneten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Orts- typik ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

In Anlehnung an die Bestandsbebauungen in der Umgebung dürfen Dachgauben aber einzeln nicht breiter als 5,00 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgauben) zulässig. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,00 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

I.2.5.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

Als Ausnahme können jedoch auch Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden, sofern diese zur Herstellung von Geländehöhenversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) benötigt werden. Durch diese Ausnahmeregelung sollen die Flächen für ggf. erforderliche Böschungen reduziert werden, um die gärtnerisch nutzbaren Freiflächen zu schonen.

I.2.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebietes zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

I.2.6 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.5) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.8) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um die Durchgrünung des Wohngebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung von einem Laubbaum-Hochstamm je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche bedeutet, dass bis zu einer Baugrundstücksgröße von 400 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 401 m² und 800 m² mindestens zwei Laubbäume und fortlaufend so weiter zu pflanzen sind. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.
- Im Sinne einer optischen Abgrenzung zum Wurfkäfig des Kraft-Sport-Vereins 1909 Fürth e.V. wird im Norden des Plangebietes eine Fläche in einer Breite von 3 m zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.
- Um die bestehende Durchgrünung im Bereich der öffentlichen Parkfläche sowie im Süden des Plangebietes beizubehalten werden die dort vorhandenen Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt (siehe Planzeichnung).
- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten wird in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zum Schutz der Umwelt, insbesondere zum Schutz von Insekten, sowie zur dauerhaften Durchgrünung des Plangebietes sind alle Pflanzungen 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.

- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen. Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.2 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebietes“) verwiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.6).

Die Flächen des Plangeltungsbereichs befinden sich vollständig innerhalb des rechtswirksamen bestehenden Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ (in Kraft getreten am 12.03.2003), der somit den planungsrechtlich relevanten rechtlichen Bestand darstellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und Nutzung als öffentliche Parkflächen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung von ursprünglich Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf zu Wohngebietsflächen und einer Erweiterung der öffentlichen Parkflächen in keiner Weise beeinträchtigt. Das Ortsbild kann mit der Aktivierung von Baulücken und Brachflächen im Übrigen positiv verändert werden. Im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind keine Bäume zum Erhalt festgesetzt. Auf den zur Neubebauung vorgesehenen Flächen bestehen keine Bäume. Die im Bereich des gemeindlichen Parkplatzes bestehenden größeren Bäume sind im Bebauungsplan bereits zum Erhalt festgesetzt. Auf den privaten Gartenflächen der bereits bebauten Grundstücke bestehen teilweise auch Bäume, die jedoch nach bisherigem Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt sind. Nachdem diese Grundstücke keinen wesentlichen Planungsvorteil haben, soll dort auch keine weitergehende „planungsrechtliche Belastung“ durch Bestandsfestsetzungen erfolgen.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.8) wurden. Unter Beachtung entsprechender Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind. Der Krumbach verläuft erst in einer Entfernung von ca. 70 m östlich des Plangebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Aus Sicht der Gemeinde Fürth sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 08.12.2020 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Norden der Kerngemeinde Fürth mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Optimierung von Wohnraum beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 08.12.2020 beschlossen.

Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Situation in Bezug auf die COVID-19-Pandemie erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 08.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.01.2021 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen ins Internet eingestellt. Die Entwurfsunterlagen waren dabei auch über das Zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich. Daneben erfolgte eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Gemeinde Fürth als zusätzliches Informationsangebot. Der Einlass in das Rathaus erfolgte jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen per vorheriger Anmeldung/Terminvereinbarung. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der ergänzenden öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Fürth über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Fürth per E-Mail bzw. Post eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.02.2021 von der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 19.03.2021 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte im Wesentlichen zur Konkretisierung der Begründung im Bezug auf den Immissionschutz sowie zur Ergänzung von Hinweisen im Textteil der Bebauungsplanänderung. Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergaben sich nicht.

Die Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 16.11.2021 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 40 „Freizeit- und Erholungsgebiet nördlich des Schwimmbades“ in der Kerngemeinde Fürth, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.