

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(Oktober 2018)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Im Schilf“ in der Gemeinde Fürth / Ortsteil Kröckelbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schilf“ der Gemeinde Fürth wird der wirksame Bebauungsplan „Im Schilf“ der Gemeinde Fürth (in Kraft getreten am 28.04.1994) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird weiterhin festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Hierbei ist ein Mindestabstand zum Kröckelbach von 10 m einzuhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und Gebäudeöffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen. Die genannten Eingriffe in die Bestandsgebäude sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 30. November oder vom 1. Februar bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

Als Ausnahme können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes auch außerhalb dieser zeitlichen Befristung zugelassen werden, wenn die potenziellen Überwinterungshabitate im Oktober verschlossen oder zerstört werden. In der Jahresphase

zwischen Anfang Dezember und Ende Januar ist diese Methode nicht zulässig. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so kann das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung auch in der Periode unmittelbar nach der Überwinterung und vor Eintritt der Wochenstubenphase in den Monaten Februar bis April zugelassen werden. Als weitere unkritische Phase für das Verschließen oder Zerstören der Habitatstrukturen im Rahmen der Ausnahmeregelung gilt der September. Bei Durchführung der Quartiersverschlüsse zwischen Februar und April oder September sind im Rahmen einer vorbereitenden Begehung mit einer fachlich qualifizierten Person die zu verschließenden Quartieröffnungen zu markieren. Der tatsächliche Verschluss ist dann zwischen 0:00 Uhr und 3:00 Uhr durchzuführen. Im Rahmen der Ausnahmeregelung ist vorlaufend eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen und ein Ergebnisbericht vorzulegen.

Die Gehölze entlang des Bachlaufs sind, innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zu erhalten. Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Entsprechende Bestandsbäume können jedoch erhalten werden.

Auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung gesammelt und verwendet wird, oder im Rahmen des Gemeingebrauchs (im Sinne des §19 HWG) in das angrenzende Gewässer eingeleitet wird. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

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

Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 45° auszubilden.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den

genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

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

Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig.

Mauern und Gabionen sowie Gabionenwände sind als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-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).

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Brunnen I-VI der Gemeinde Fürth. Es wird empfohlen, dass die Bauherren oder deren Architekten vor der Planung eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung vom derzeit 06.04.1988 (StAnz. 20/1988 S. 1066) bei der Gemeinde einsehen. Deren Auflagen

sind einzuhalten. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Zone IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist.

4. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde.

Der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür: Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden – Mensch einhalten. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Sollte im Plangebiet mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

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

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

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

6. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

7. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird 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.

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 Kreises Bergstraße zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird darauf verwiesen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (Hinweis: Zum Brutgeschäft zählt auch der beginnende Nestbau) - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar – erfolgen muss. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze

und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.). Bei Rodungen an Bäumen mit Baumhöhlen ist eine Begutachtung durch eine fachlich geeignete Person vor Fällung des Baums erforderlich. Ggf. können sich hier andere zulässige Fällzeiträume ergeben.

Ein entsprechender Hinweis zum Abriss von Bestandsgebäuden wird nachfolgend gegeben. Sofern Tiere vorgefunden werden oder Anzeichen für die Nutzung als Quartier bestehen, greift auch stets der Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), der ggf. vorlaufend durchzuführende Maßnahmen (z.B. das Anbringen von Nisthilfen) erforderlich macht.

8. Wasserrechtliche Verfahren, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sollen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch errichtet werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie Einleitung in oberirdische Gewässer grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG, Zuständig: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und hierbei handelt es sich in der Regel um keine Trinkwasserqualität.

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

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird 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.

10. Freiflächenplan

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

11. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

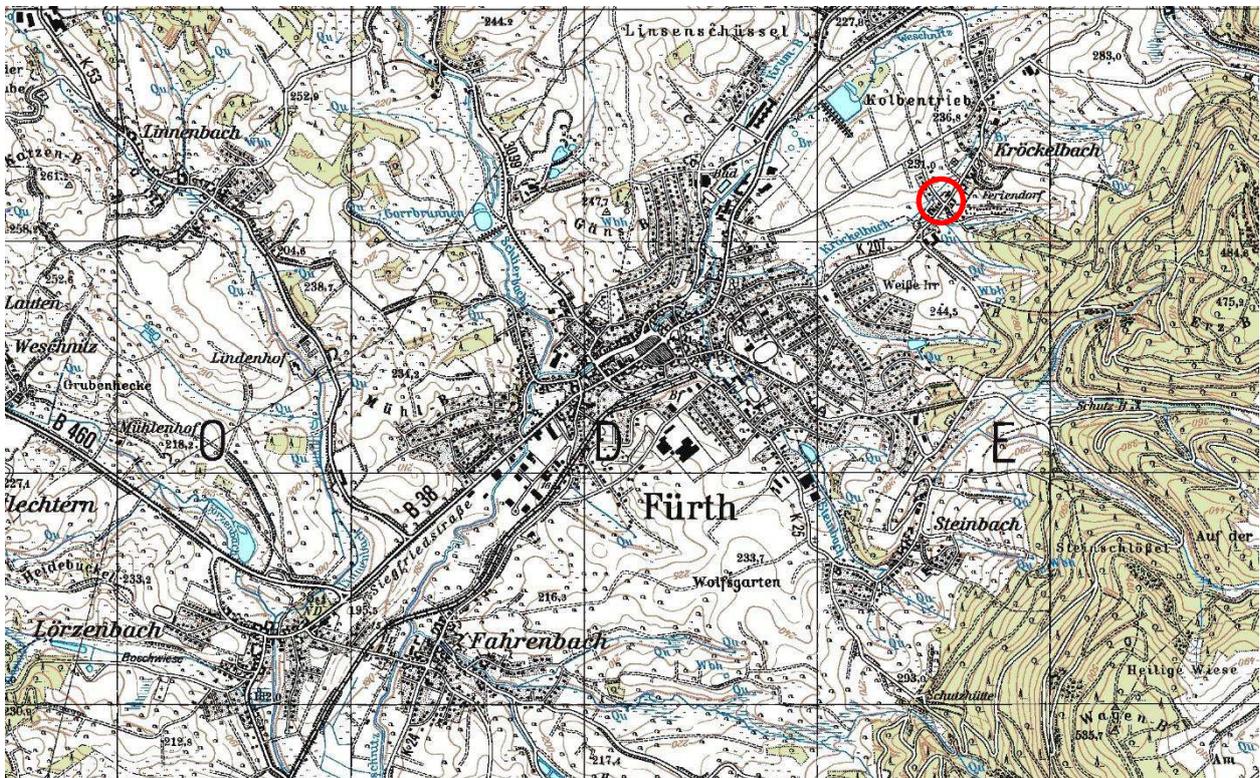
Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.



Gemeinde Fürth

2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schilf“ im Ortsteil Kröckelbach



Begründung

Oktober 2018

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 des Bebauungsplanes	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Erschließungsanlagen	8
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.7	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	10
I.1.8	Denkmalschutz	11
I.1.9	Kampfmittelräumdienst	11
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	12
I.2.2	Stellplätze und Garagen	12
I.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	13
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
I.2.5	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Landschaft	16
III.	Planverfahren und Abwägung	18

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Stellungnahme

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt die bauliche Nachverdichtung im Bereich des Ortsteils Kröckelbach und hat hierzu geeignete Grundstücksflächen über die Hessische Landgesellschaft erworben. Die betreffenden Flächen sollen später mit entsprechender Bauverpflichtung an einen geeigneten Bauträger veräußert werden, mit dem Ziel, mehrere Wohneinheiten mit möglichst hohem Anteil barrierefreier Wohnungen zu errichten. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im aktuellen Bestand intensiv gepflegte private Gartenflächen des Anwesens „Am Kröckelbach“ Nr. 12.

Die bauliche Innenentwicklung des Ortsteils ist an dieser Stelle besonders sinnvoll, da die erforderliche Erschließung der Bauflächen durch die Straße „Im Schilf“ bereits besteht. Je nach späterem baulichem Konzept können die Grundstücke des Plangebiets vereinigt werden. Sollte es bei zwei getrennten Grundstücken bleiben, kann das Hinterliegergrundstück durch Geh-Fahr- und Leitungsrechte über das straßenseitige Grundstück erschlossen werden. Der Bebauungsplan ist insofern besonders flächenschonend, da auf zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen verzichtet werden kann.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die bauliche Innenentwicklung des Ortsteils Kröckelbach planungsrechtlich vorbereitet werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Im Schilf“ und nordwestlich der Straße „Am Kröckelbach“ und umfasst die Grundstücke Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 222 (teilweise), Nr. 223/1, Nr. 223/2, Nr. 224/1 und Nr. 224/2. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha und stellt sich wie folgt dar:



Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schilf“ in der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) steht der Darstellung des Regionalplanes allerdings nicht entgegen, da der Regionalplan die Siedlungsbestandsfläche von Kröckelbach völlig unzutreffend darstellt.

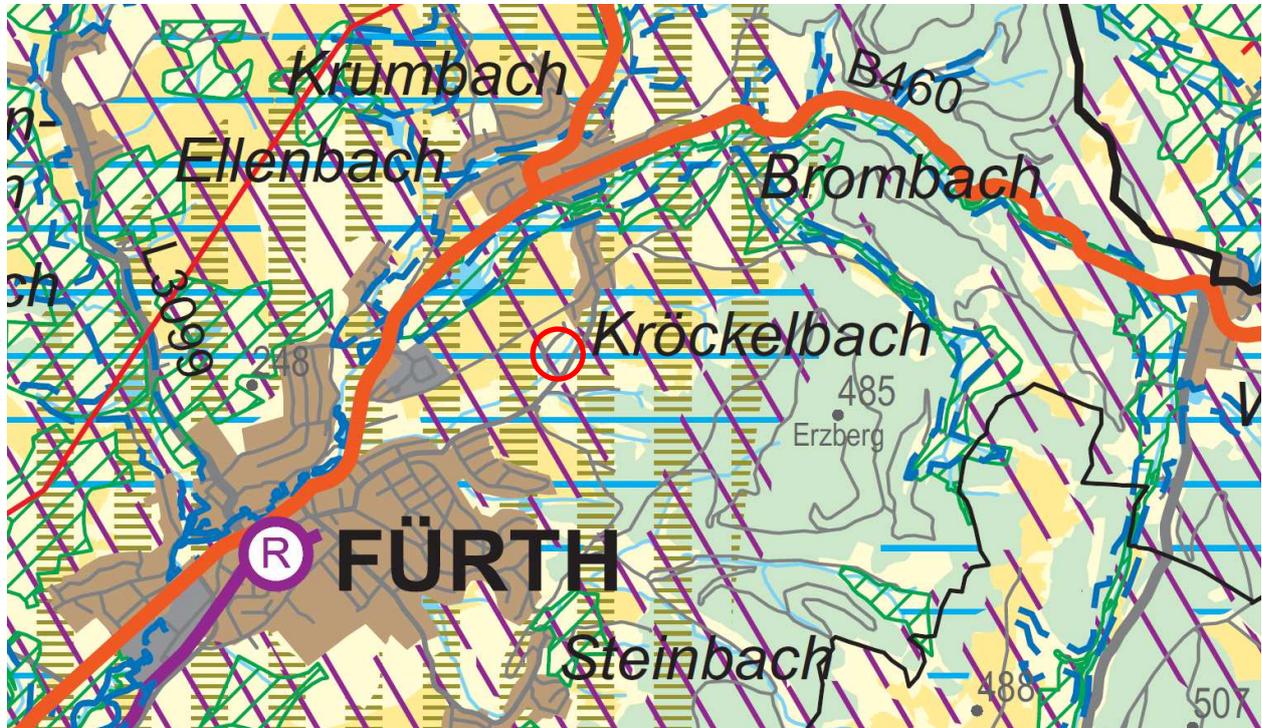


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Im Regionalplan wird für den ländlichen Raum eine Wohnsiedlungsdichte von 25 bis 40 Wohnungen je Hektar als regionalplanerisches Ziel vorgegeben, wobei der untere Wert in begründeten Fällen unterschritten werden darf. Die Siedlungsdichtevorgaben werden durch die Planung eingehalten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist der entsprechende Dichtenachweis nach Empfehlungen des Regierungspräsidiums Darmstadt unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandssiedlungsflächen bzw. der dort vorhandenen baulichen Struktur zu führen. In den Ortsteilen der Gemeinde ist hierbei aufgrund der überwiegenden Einfamilienhausbebauung meist der untere Dichtewert von 25 WE/ha deutlich unterschritten, so dass die mögliche Anzahl von Wohnungen im Plangebiet keine Relevanz für die zwingend erforderliche Einhaltung des oberen Dichtewerts hat. Aufgrund der sehr überschaubaren Größe des Plangebietes hat die tatsächlich realisierte Wohnungsanzahl kaum Einfluss auf die insgesamt gegebene Wohndichte des Ortsteils, die bislang unter dem unteren Wert der Siedlungsdichtevorgabe bleibt. Daher besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf für weitergehend steuernde Festsetzungen des Bebauungsplans, zumal die Gemeinde bei der Vergabe der Bauflächen über den Kaufvertrag und die Bauverpflichtung Einfluss auf die Wohnungsanzahl nehmen kann.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ sowie „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt. Eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren berichtet werden.

Der nördlichste Bereich des Plangebiets liegt gemäß FNP innerhalb einer Darstellung als „Allgemeine Grünfläche“ ohne besondere Zweckbestimmung. Tatsächlich handelt es sich um eine privatgärtnerisch genutzte Fläche im Sinne einer der angrenzenden Wohnnutzung zugeordneten privaten Gartenfläche. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden ausschließlich wohngenutzten

Grundstücke ist insgesamt hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung des Ortsbereichs allerdings von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen, weshalb für das Plangebiet eine entsprechende Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Zudem gilt für das Plangebiet heute bereits ein Bebauungsplan, der das straßenseitige Grundstück als Wohnbaufläche mit großer überbaubarer Fläche und das zweite Grundstück als private Gartenfläche ausweist. Auch wenn der Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung darstellt, kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf Ebene des Bebauungsplans sogar noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da gemischte Bauflächen üblicherweise auch Wohnnutzung umfassen müssen.

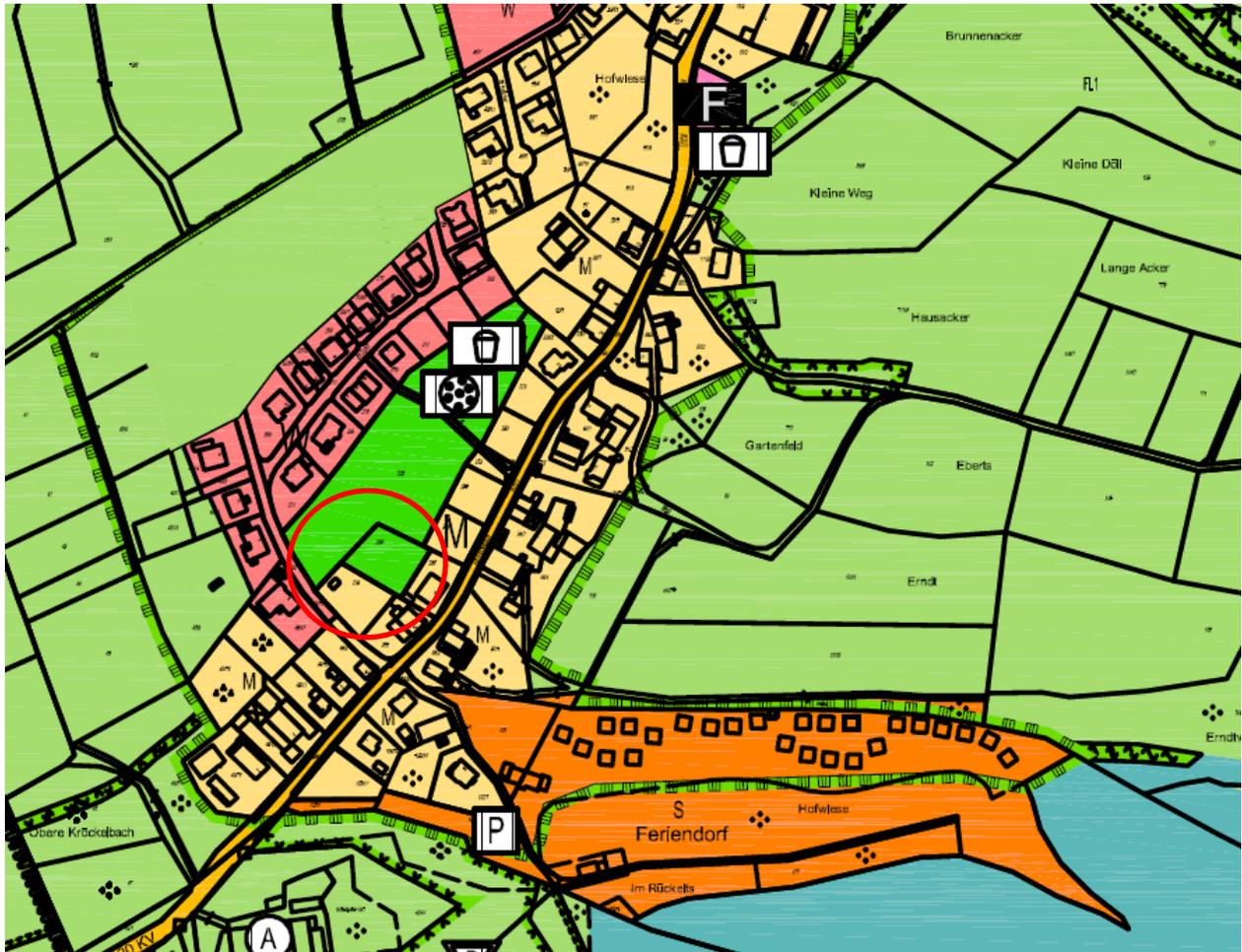


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

Belange, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes stehen, sind den Vorgaben der übergeordneten Planungen nicht zu entnehmen. Die Planung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan ist das straßenseitige Grundstück als Baugrundstück mit Baufenster ausgewiesen. Das straßenabgewandte Grundstück ist als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und somit auch bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Planung hat insofern keine Auswirkungen auf Belange der Landwirtschaft oder des Forstes.

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

Natura 2000-Gebiete durch das Planvorhaben ist daher nicht erkennbar. Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung der Gartenfläche sind mit Ausnahme von Vögeln und ggf. Fledermäusen auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Der Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt, so dass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Durch das Plangebiet verläuft der Kröckelbach als Gewässer III. Ordnung, jedoch ohne eigenes Flurstück als Teil der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Im Rahmen der Bodenordnung bzw. des Grundstücksverkaufs sollte geprüft werden, ob für das Gewässer ein eigenes Flurstück gebildet werden kann und dieses in das Eigentum der Gemeinde übernommen wird.

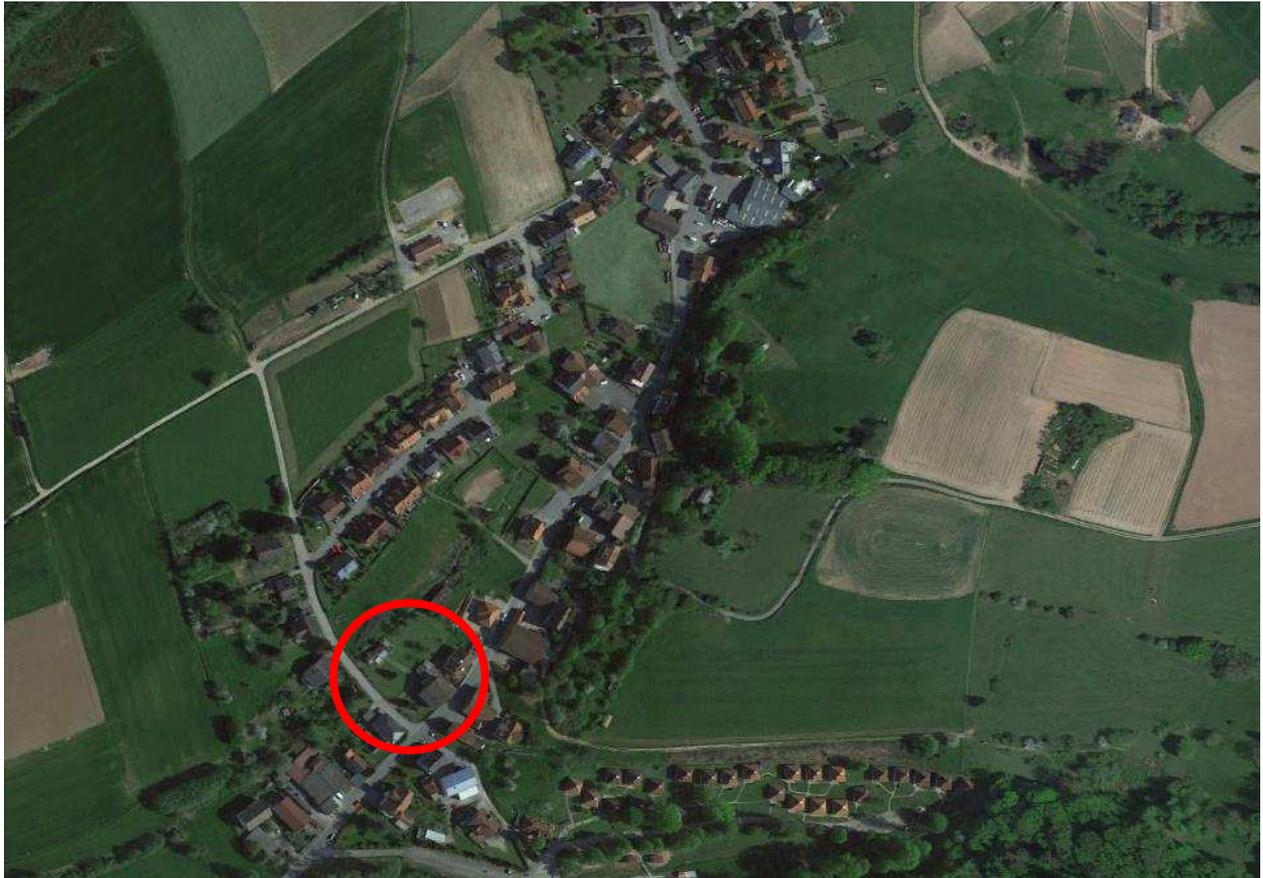
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrrl.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Brunnen I-VI der Gemeinde Fürth. In diesem Zusammenhang sind die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten, stehen aber der geplanten Wohnnutzung nicht grundsätzlich entgegen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Kröckelbach der Gemeinde Fürth nördlich der Straße „Im Schilf“.

Die Ortsbebauung besteht überwiegend aus Einzelhäuser.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt, vereinzelt ist auch ein Walmdach anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen.



Quelle: © 2018 Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 05.02.2018).

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

Nördlich des Plangebiets grenzt eine größere Freifläche an, die im westlichen Abschnitt als Festwiese nur sehr sporadisch genutzt wird und im nordöstlichen Abschnitt als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Aufgrund der Entfernung zwischen den vorliegend geplanten Bauflächen und den Spielplatz- und Bolzplatzflächen sind keine wesentlichen Immissionskonflikte zu erwarten. Hier liegen auch andere Wohnhäuser näher an den Spielflächen, so dass hinsichtlich eventueller Konflikte des Freizeitlärms zunächst andere Immissionsorte vor den neu geplanten Wohnbauflächen maßgeblich wären. Grundsätzlich gelten die Geräusche spielender Kinder aber planungsrechtlich nicht als abwägungsrelevanter Lärm.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das im Ortskern des Ortsteils Kröckelbach gelegene Plangebiet ist durch die Erschließungsstraße „Im Schilf“ erschlossen. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße (Im Schilf) anzuschließen. Die Sicherung der Erschließung zu dem rückwärtigen Gebäude erfolgt in Abhängigkeit von der späteren Bodenordnung bei Bedarf durch Eintragung von entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Nachdem die Gemeinde über die Hessische Landgesellschaft in die weitere Bodenordnung einbezogen ist, muss eine eventuelle Belastung des straßenseitigen Grundstücksteils noch nicht auf Ebene des Bebauungsplans vorbereitet werden. Hier kann die Gemeinde als Plangeber auch im Rahmen der Grundstücksverkäufe und Bodenordnung regelnd eingreifen.

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

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die in der vollständig ausgebauten Erschließungsstraße (Im Schilf) vorhandenen Wasserleitungen bzw. über die entsprechenden Hausanschlüsse.

Neu geplante Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur unwesentlich zunehmen. Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet zu erwartende Trinkwasserverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

Maximal ca. 18 Wohnungen x 2,3 Einwohner pro Wohnung x 0,15 m³ Trinkwasser pro Einwohner und Tag x 365 Tage pro Jahr = ca. 2.267 m³/a

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dieser Trinkwassermehrverbrauch durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der umliegenden bestehenden Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

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

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Der Planbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlagen der Brunnen I-VI der Gemeinde Fürth. Daher sind alle Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die entsprechende Verordnung vom 06.04.1988 (StAnz. 20/1988 S. 1066) ist hierbei zu beachten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Zone IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig ist.

I.1.6.4 Abwasser

Die Entsorgung des Plangebietes mit Abwasser erfolgt über die vorhandenen Abwasseranlagen bis hin zur Kläranlage des Abwasserverbands Oberes Weschnitztal. Die Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt und durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Fürth bzw. des Abwasserverbands abgedeckt. Die zukünftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung entspricht näherungsweise dem zuvor bereits prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch von ca. 2.267 m³/a.

Das im Planbereich auf privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, sofern es nicht für die Brauchwassernutzung und/oder die Gartenbewässerung - was ausdrücklich empfohlen wird - aufgefangen und genutzt wird, oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in das angrenzende Gewässer eingeleitet wird. Die Grundstücke weisen für die Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich ausreichende Freiflächen auf. Jedoch ist aufgrund des nahen Bachlaufs mit oberflächennahem Grundwasser und in Folge dessen einem ggf. zu geringen Flurabstand zu rechnen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann dennoch nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist, da der Kröckelbach als Vorfluter unmittelbar durch das Plangebiet verläuft. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen und die Versickerung sowie Ableitung in das Oberflächengewässer fordert auch hier eine wasserrechtliche Erlaubnis der Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Kröckelbach als Oberflächengewässer III. Ordnung. Die Bewirtschaftung und Pflege des Gewässers und der Uferbereiche erfolgt durch die Gemeinde bzw. den Gewässerverband. Da die Fläche bereits vor der Überplanung nicht dem baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist auch ohne Planung kein 10 m-Uferrandstreifen zu fordern.

I.1.6.6 Bodenversiegelung

Auf dem privaten Baugrundstück anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb des Baugrundstücks zu versickern oder in das angrenzende oberirdische Gewässer einzuleiten. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen, sofern nicht die Niederschlagswasserableitung in den Bach gewählt wird. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie den Nachweis der schadlosen Einleitung in oberirdische Gewässer wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Sofern die Versickerung im Rahmen der Objektplanung bzw. des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens als nicht möglich erkannt wird, kann als Ausnahme ein Kanalanschluss zugelassen werden.

Darüber hinaus sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitenfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen, um den abzuleitenden oder zu versickernden Niederschlagswasseranfall insgesamt zu minimieren.

Aus Sicht der Gemeinde Fürth ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung und Niederschlagswasserableitung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Der Gemeinde Fürth sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung als gepflegte Gartenfläche ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten 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 sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür: Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad GW, alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstands im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)¹⁾ 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 des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Zudem sind in der Bauphase ggfs. notwendige Grundwasserhaltungen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Wobei zuvor zu klären ist, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

I.1.8 Denkmalschutz

Innerhalb des aktuellen Planbereiches sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs 3 HDSchG bekannt. Auch Bodendenkmäler sind nach § 2 Abs. 2 HDSchG durch Auskunft der hessenARCHÄOLOGIE nicht bekannt.

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

I.1.9 Kampfmittelräumdienst

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht festgestellt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im entsprechend zeichnerisch dargestellten Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen zudem in zentraleren Lagen vorgesehen werden, um durch einen größeren Nutzerkreis fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar zu sein. Weiterhin sollen entsprechende neue Angebote nicht in Konkurrenz zu bestehenden Anlagen treten und damit deren Auslastung reduzieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die über die Grundflächenzahl festgesetzten Maße der baulichen Dichte orientieren sich an der Umgebungsbebauung und werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unverändert im geplanten WA durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte 0,4 für die GRZ und 1,2 für die GFZ nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch zwei Baufenster und Festsetzung einer GRZ sowie einer GFZ wird das Maß der baulichen Nutzung im geplanten WA durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10,50 m über Bezugspunkt bestimmt. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Straßenoberfläche (Im Schilf) in Straßenmitte gemessen an dem zeichnerisch dargestellten Höhepunkt B. Die Festsetzung einer Bauweise ist in dieser Planung überflüssig, da die überbaubaren Flächen weder eine Länge der Gebäude über 50 m noch eine Grenzbebauung zulassen. Die zulässige Bauweise ergibt sich unmittelbar aus der Lage und Größe der überbaubaren Fläche.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt, die sich damit in die vorhandene Bebauung einfügt. Aufgrund der Lage in einem etwas tiefer liegenden Geländebereich wird die zweigeschossige Bestandsbebauung der Umgebung durch die Neubauvorhaben nicht überragt. Die Dreigeschossigkeit ermöglicht die wirtschaftliche Nutzung eines Aufzugs zur Ermöglichung der barrierefreien Nutzung möglichst vieler Wohnungen.

I.2.2 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Aufgrund der Größe der geplanten Objekte und im Sinne der flächenschonenden Innenentwicklung können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen

werden. Zum Schutz der Uferbereiche des Kröckelbachs ist jedoch ein Mindestabstand zum Kröckelbach (Achse des Gewässerlaufs) von 10 m einzuhalten.

I.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die Bestandsbebauung angemessen einfügt. Die Dachflächen sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 4° bis 45° auszubilden, um einerseits eine zeitgemäße Bebauung zuzulassen und andererseits auch Gestaltungselemente des bestehenden Ortsbildes zuzulassen. Hierzu wird bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Für geneigte Dachflächen sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist aus gleichem Grund bei der Fassadengestaltung unzulässig.

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.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern, Gabionen und Gabionenwänden als Einfriedung der Grundstücke. Um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden Mauern sowie Gabionenwände als Einfriedungen der Grundstücke ausgeschlossen. Zäune sind ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig die aufgrund des ortstypischen Materials üblicherweise auch einen offenen Charakter erhalten.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, der bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird berücksichtigt, indem die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird. Zudem werden die entlang des Bachlaufs bestehenden Gehölze zum Erhalt festgesetzt, wodurch eine randliche Eingrünung und Pufferzone zum selten genutzten Festplatz geschaffen wird.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE / T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig. Entsprechende

Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.

- Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Beseitigung und das Aufstocken von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz im Wesentlichen für den Außenbereich relevante Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.
- Bei späteren Abrissarbeiten an zwei kleineren Bestandsgebäuden des Plangebietes sind fledermausschonende Gebäudearbeiten durchzuführen. Dabei sollen lockere oder hinterfliegere Fassadenverkleidungen von Hand entfernt werden. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.
- Die Gehölze entlang des Bachlaufs müssen innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche auch im Sinne des Artenschutzes und der ökologischen Qualität der Uferbereiche erhalten bleiben und die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass um den Bachlauf die lokale Fauna sowie die biologische Vielfalt bestehen bleibt und weiterhin stabilisiert wird. Aus gleichem Grund wird festgesetzt, dass Stellplätze einen Abstand von mindestens 10 m zur Achse des Bachlaufs aufweisen müssen.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappe unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Das auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern es nicht zur Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung verwendet wird oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in das angrenzende Gewässer eingeleitet wird. Hierbei sind die einschlägigen Gesetze und Normen zu beachten. Diese Festsetzung dient der Minimierung der planungsbedingten Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen, bzw. gegenüber der Behörde der Nachweis der Unbedenklichkeit der Niederschlagswassereinleitung in das Gewässer zu führen.
- Pkw-Stellplätze und private Wege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie der Oberflächenwasserabfluss minimiert werden.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - zu erfolgen hat. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Damit wird dem Artenschutz, insbesondere möglichen Vorkommen Bodenbrütender Vögel Rechnung getragen. Entsprechende Vorkommen sind wegen des aktuell kurz gemähten Rasens und der geringen Anzahl von Sträuchern (Deckung) bzw. der Nähe zu Gebäuden (Ansitz von Raubvögeln) jedoch nicht zu erwarten.
- 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. Eine Dachbegrünung wird jedoch nicht zwingend festgesetzt., da hierfür aufgrund des bereits bestehenden Baurechts und der umliegenden Bestandsbebauung die städtebauliche Begründung fehlt.

I.2.5 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen wie z.B. die Verschmelzung der Grundstücke zu einem Baugrundstück oder die separate Bildung einer Gewässerparzelle, 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 § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 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.

Der Gemeinde Fürth liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten auf dem privaten Baugrundstück vor. Aufgrund der intensiven Nutzung sowie gepflegten Gartenfläche sind mit Ausnahme von Vögeln und ggf. Fledermäusen (im Bereich einer Gartenhütte) auch keine artenschutzrechtlich relevanten Arten am angrenzenden oberirdischen Gewässer zu erwarten. Der Schutz von Vögeln und Fledermäusen wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt, so dass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Dennoch wird der Schutz gehölzbrütender Vögel durch die Einschränkung des zulässigen Rodungszeitraumes gemäß BNatSchG gewährleistet. Höhlenbäume, die ggf. eine Bedeutung für Vögel oder Fledermause haben könnten, sind nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Strukturen wie Holzstapel, Steinhäufen etc. die als Quartiere für Reptilien nutzbar wären. Auf der kurzen artenarmen Rasenfläche bestehen keine Arten, die eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz haben könnten (z.B. kein Großer Wiesenknopf) standortgerechte Gehölze bestehen nur im Bereich des Bachlaufs und werden dort zum Erhalt festgesetzt. Es sind insofern keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe zu erwarten. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erfolgte nochmals eine Begehung des Plangebiets durch einen Biologen, der die Flächen im Hinblick auf die Quartierseignung für verschiedene Arten untersucht hat. Die Freiheit der bestehenden Bäume von Baumhöhlen oder Rissen wurde hierbei bestätigt. Auf die artenschutzrechtliche Stellungnahme die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wird an dieser Stelle verwiesen.

Der Biotoptyp der Gartenfläche im Bereich der neuen Baufenster ist einheitlich als arten- und strukturarmer Hausgarten (Biotoptyp 11.221 nach KV) als realer Bestand festzustellen. Beim fiktiven rechtlichen Bestand (der für die Eingriffsregelung maßgeblich wäre) ist das bestehende Baurecht im straßenseitigen Grundstück zu berücksichtigen sowie die private Grünfläche im Wesentlichen ohne weitergehende Festsetzungen zum Erhalt oder Anpflanzen von Gehölzen. Erhaltenswert sind allein die im Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände entlang des Bachlaufs aus Gründen der randlichen Eingrünung der Bauflächen und aus Gründen des Schutzes des Bachlaufs.

Im Übrigen entstehen im Verfahren nach § 13a BauGB formal-rechtlich keine neuen Eingriffe, da diese als bereits vor dem Verfahren zulässig gelten. Daher sind auch Nachweise zur Minimierung von Eingriffen nicht erforderlich. Der Bebauungsplan genügt insofern den diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan dennoch verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 20.03.2018 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schilf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gefasst.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung der Gemeinde handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich 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 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Schaffung von Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.04.2018 hingewiesen wurde.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 09.04.2018 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.05.2018 gegeben. Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen der Texthinweise und der Planzeichnung. Die Bebauungsplanänderung „Im Schilf“ im Ortsteil Kröckelbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mitsamt der genannten Anlage konnte in der Sitzung Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 16.10.2018, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Gemeinde Fürth: 2. Änderung des BPlans „Im Schilf“ im Ortsteil Kröckelbach

Artenschutzrechtliche Stellungnahme



Bearbeitung: Dipl.-Biol. Gerhard Eppler

Juli 2018

- Am Landbach 7
- 64342 Seeheim-Jugenheim
- Fon: 06257 / 643 71
- Fax: 06257 / 643 72
- e-mail: team@memo-consulting.de
- www.memo-consulting.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	1
2.	Zum Schutz von Niststätten und Nestern.....	2
3.	Material und Methode	2
3.1.	Höhlenbäume	2
3.2.	Gebäudebrüter und Fledermäuse	2
3.3.	Amphibien	3
4.	Ergebnisse.....	3
4.1.	Baumhöhlen	3
4.2.	Gebäudebrüter und Fledermäuse	3
4.3.	Amphibien	4
4.	Anhang: Fotodokumentation	5

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt die bauliche Nachverdichtung im Ortsteil Kröckelbach und hat dazu Grundstücke erworben, die mit Bauverpflichtung an einen Bauträger veräußert werden sollen. Eine Erschließung der Grundstücke durch die Straße „Im Schilf“ ist bereits vorhanden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,2 ha und umfasst die Parzellen der Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 222 (teilweise), Nr. 223/1, Nr. 223/2, Nr. 224/1 und Nr. 224/2.



Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des BPlans „Im Schilf“ (Ausschnitt, Quelle: Schweiger+Scholz)

Die Untere Naturschutzbehörde hat zu den eingereichten Unterlagen folgende Anmerkungen bzw. Bedenken geäußert:

1. Die Aussage, dass für geschützte Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume fehlen, ist nicht durch eine Beschreibung der Methodik belegt, wie diese Feststellung zustande gekommen ist.
2. Zur artenschutzrechtlichen Relevanz des auf dem Grundstück vorhandenen Bestandsgebäudes fehlt eine Aussage. Die Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte z.B. für Fledermäuse ist vor einem Abriss zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zum Artenschutz zu treffen.
3. Wegen der Nähe zu einem Fließgewässer sind Aussagen zu Amphibien zu ergänzen.

2. Zum Schutz von Niststätten und Nestern

Geschützt sind nach §44 BNatSchG „sowohl natürliche Gegenstände und Bereiche, die derartigen Zwecken dienen(...) wie auch künstlich geschaffene (z.B. Nisthilfen). Die Gegenstände und Bereiche müssen regelmäßig, aber nicht ständig genutzt werden, so sind z.B. regelmäßig genutzte Nistplätze auch während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln geschützt.

Bei Vögeln, die wie z.B. Schwalben jedes Jahr zu ihren Brutplätzen zurückkehren, liegt eine Aufgabe erst dann vor, wenn ein Nest nach Rückkehr nicht mehr besetzt wird. (...) Der Schutz endet, wenn die Lebensstätte ihre Funktion endgültig verloren hat, z.B. bei Vögeln, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, nach Beendigung der Brutperiode. (...) Es ist verboten, die geschützten Gegenstände der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (SCHUMACHER/FISCHER-HÜFTLE 2003).

3. Material und Methode

Das Anwesen wurde am 25. Juni und am 27. Juli 2018 begangen und zur Beantwortung der Fragestellungen der UNB näher untersucht.

3.1. Höhlenbäume

Der Baumbestand wurde vollständig von allen Seiten begutachtet, soweit im Kronenbereich erforderlich mit Feldstecher Zeiss 12x50mm. Es wurde nach Spechthöhlen, Stammrissen, abstehenden Rindenplatten, Fäulnishöhlen und nach vergleichbaren, als Quartiere für baumbewohnende Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten geeigneten Strukturen gesucht.

3.2. Gebäudebrüter und Fledermäuse

Das Gebäude war zugänglich und wurde von innen und außen auf Anzeichen einer Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse oder Schwalben, Eulen u.a. andere gebäudebrütende Vogelarten abgesucht.

Besonderes Augenmerk wurde gerichtet auf:

- Kotspritzer und am Boden liegende Gewölle als Hinweise auf eine Nutzung durch Eulen
- Spalten in der Außenwand als Quartiermöglichkeit für gebäudebewohnende Fledermausarten
- Spalträume im Dachbereich als Unterschlupfmöglichkeit für Fledermäuse
- Kotreste von Fledermäusen am Boden oder Verfärbungen um Spalträume in der Außenwand als Hinweis auf tatsächliche Nutzung

- Ansammlungen von Schmetterlingsflügeln am Boden als Hinweis auf einen Fraßplatz von Langohrfledermäusen
- Schwalbennester, auch Reste früherer Besiedelung durch Schwalben

Zur Untersuchung schlecht zugänglicher Fugen oder Spalten wurde eine Schwanenhalskamera eingesetzt.

3.3. Amphibien

Durch das Plangebiet verläuft randlich der Kröckelbach als Fließgewässer III. Ordnung.

Der Gewässerrand wurde abgegangen und auf Amphibien abgesucht. Weiterhin wurden auch die anschließenden Grundstücksteile abgesucht, indem vorhandene Versteckplätze wie umherliegende Bretter und diverse Abdeckungsplatten angehoben wurden.

4. Ergebnisse

4.1. Baumhöhlen

Folgende Baumindividuen stehen auf dem Grundstück (BHD = Brusthöhendurchmesser)

Anzahl	Baumart	BHD in cm (ca.)	Höhlen
1	Eibe	15	0
2	Lebensbaum	mehrstämmig, 10-20	0
2	Blaufichte	20 / 40	0
2	Süßkirsche	30 / 40	0
4	Apfel	5 / 5 / 10 / 15	0
1	Mirabelle	15	0
1	Zwetsche	5	0
1	Hasel	Mehrstämmig, -20	0

Wie die Tabelle zeigt (siehe auch Abb. 2 bis 6) weisen die Bäume überwiegend eine Stammstärke auf, die für die Ausbildung von Baumhöhlen noch ungeeignet ist, bzw. die auch von der Baumart her in der Regel nicht von Spechten zum Höhlenbau genutzt werden (Hasel, Lebensbaum). In keinem der Bäume waren für Höhlenbrüter und Fledermäuse geeignete Strukturen anzutreffen.

4.2. Gebäudebrüter und Fledermäuse

Das Gebäude war zugänglich und von allen Seiten einsehbar (s. Abb. 7 bis 9).

Schwalbennester, auch ältere Reste davon, sind nirgends vorhanden. Von der Bauart (Höhe, Material) wäre das Gebäude auch für Schwalben ungeeignet.

Kotspritzer von Eulen sind ebenfalls nicht vorhanden. Auch Gewölle, die sich auf Dachböden jahrelang erhalten, wurden nicht gefunden. Es gibt auch keinen Dachraum, der für Eulen geeignet wäre.

Eine Besiedelung durch Eulen oder Schwalben ist somit auszuschließen

Die Dachdeckung ist nach unten offen und bietet keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.

Kotkrümel oder Fraßreste wie Schmetterlingsflügel wurden Suchte nicht gefunden.

Die Untersuchung von Spalt- und Hohlräumen mit Schwanenhalskamera ergab in keinem Fall Hinweise auf Fledermausbesatz.

Die Betroffenheit von Fledermäusen durch den Abriss der Gebäude ist damit nicht gegeben.

4.3. Amphibien

Der Bachlauf ist im Bereich der Grundstückspartellen ca. einen halben Meter breit und fast einen Meter in die Geländeoberfläche eingetieft, d.h. es existieren keine Flachwasserbereiche oder sumpfige, stehende Abschnitte (Abb. 10). Die Böschungen und die Bachsohle sind teilweise mit Betonplatten befestigt (Abb. 11). Der Bach hat in dem Bereich eine langsame Strömungsgeschwindigkeit und ist unter der Straße „Im Schilf“ verrohrt. Südlich der Straße tritt er auf einem Privatgrundstück wieder an die Oberfläche (Abb. 12).

Durch die fehlenden Auestrukturen ist das Grundstück für Vorkommen von Amphibien ungeeignet, auch der Bach selbst ist als Laichgewässer im derzeitigen Zustand bestenfalls von geringer Bedeutung. Entsprechend wurden auf dem Grundstück und am Gewässer keine Amphibien beobachtet.

In der Begründung zur BPlanänderung (SCHWEIGER+SCHOLZ) wird ausgeführt, dass geprüft werden sollte, ob man für das Gewässer eine eigene Grundstückspartelle bilden sollte, die von der Gemeinde ins Eigentum übernommen wird.

Dieser Vorschlag wird hiermit unterstützt. Es wird vorgeschlagen, die Betonplatten herauszunehmen, zumindest das linke Ufer abzuschrägen und zumindest kleinere Flachwasserzonen auszubilden. So wäre das Gewässer für Amphibien und andere Gewässerorganismen ökologisch aufzuwerten und zudem ein kleiner Beitrag zur Hochwasserrückhaltung zu leisten, mit der an den Oberläufen der Fließgewässer begonnen werden muss.

Durch die geplante Bebauung des Grundstücks unter Aussparung des kleinen Bachlaufs ist keine Beeinträchtigung von Amphibienarten zu erwarten.

4. Anhang: Fotodokumentation



Abb. 2: Übersichtsaufnahme des Geländes



Abb. 3: Mehrstämmiger Hasel und Blaufichte am Bachlauf



Abb. 4: Kirschbaum und Blaufichte im Hintergrund. Rechts das Nachbargrundstück.



Abb. 5: Apfelbaum, Kirschbaum und Zwetschenbaum in zentralen Grundstücksteil.



Abb. 6: Mehrstämmiger Lebensbaum



Abb. 7: Abzureißendes Bestandsgebäude



Abb. 8: Gebäudeinneres



Abb. 9: Detailaufnahme von außen: Sitzplätze, aber keine Nester von Vögeln.



Abb. 10: Blick auf den eingetieften Bachlauf



Abb. 11: Bachbefestigung mit Betonplatten



Abb. 12: Fortsetzung des Bachlaufs südlich der Straße Im Schilf auf Privatgrundstück.

Gutachten erstellt: 27.7.2018

Für die Richtigkeit:

Gerhard Eppler, Dipl.-Biol.