

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

(November 2017)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz wird der wirksame Bebauungsplan „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz (in Kraft getreten am 10.10.2007) im entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen „WA2“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist als Traufwandhöhe bzw. Firsthöhe entsprechend der Einträge in der Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufwandhöhe entspricht der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die festgesetzte Traufwandhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. als maximal zulässige Höhe einer eventuellen Attika.

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen dürfen als Ausnahme durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind und die Abstandsflächen zu Nachbargrenzen eingehalten werden.

#### **4. Anschluss an die Verkehrsflächen**

Grundstückszufahrten an der B 460 sind innerhalb des Plangebiets unzulässig und können nur als Ausnahme und nur mit Zustimmung von Hessen Mobil zugelassen werden.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - soweit nicht für zulässige Nebenanlagen genutzt - als zusammenhängende Grünflächen anzulegen.

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.

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

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. 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. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme 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 erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

## 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Gehölze unten stehender Listen zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der unten stehenden Artenlisten anzupflanzen. Bestandsbäume sowie die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.

### Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

|                    |              |                    |             |
|--------------------|--------------|--------------------|-------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn   | Acer campestre     | Feldahorn   |
| Carpinus betulus   | Hainbuche    | Fagus sylvatica    | Buche       |
| Fraxinus excelsior | Esche        | Quercus robur      | Stieleiche  |
| Tilia cordata      | Winterlinde  | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Quercus petraea    | Traubeneiche |                    |             |

### Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

|                                 |                |                  |              |
|---------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Acer campestre                  | Feldahorn      | Prunus avium     | Vogelkirsche |
| Prunus padus                    | Traubenkirsche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere   |
| Sorbus domestica                | Speierling     | Sorbus aria      | Mehlbeere    |
| Obstgehölze in Arten und Sorten |                |                  |              |

### Sträucher:

|                  |            |                  |               |
|------------------|------------|------------------|---------------|
| Acer campestre   | Feldahorn  | Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Cornus mas       | Kornelkirsche |

|                   |           |                    |                |
|-------------------|-----------|--------------------|----------------|
| Corylus avellana  | Haselnuß  | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster  | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa    | Schlehe   | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn      |
| Rosa canina       | Hundsrose | Rosa rubiginosa    | Weinrose       |
| Sambucus nigra    | Holunder  | Viburnum opulus    | Schneeball     |

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis rotbraunen 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 unabhängig von der Dachneigung zudem auch begrünte Dächer, Dachaufbauten, Solaranlagen, insbesondere auch Photovoltaikanlagen zulässig.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,0 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

### **2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

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

Mauern, insbesondere auch Gabionenwände, als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,3 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.

Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Versorgungsleitungen**

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.

Bei der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch die entsprechenden Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu errichten.

## **2. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger**

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

Die Möglichkeit der Nutzung von oberflächennaher Geothermie ist erst nach Überprüfung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) möglich. Nähere Informationen können bei der für das Erlaubnisverfahren zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abgefragt werden.

## **3. Bodendenkmäler**

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

## **4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Bodenverunreinigungen oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten ist. 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.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe wie z.B. Heizöl ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die ggfs. im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Hess. Anlagenverordnung (VAwS) zu beachten.

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. 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.

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 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Regelwerk „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 - 1.2. Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden 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 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser 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 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (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 des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

## 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an einer lärmbelasteten Straße (B 460). Forderungen gegen die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

Bei der Ausführungsplanung ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

## 6. 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 § 13 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.

## 7. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung in Zisternen aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

## 8. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

## 8. Freiflächenplan

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

## 9. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (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, 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.

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. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

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

## **10. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

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

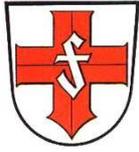
Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

## **11. Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Soweit entgegen den 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.

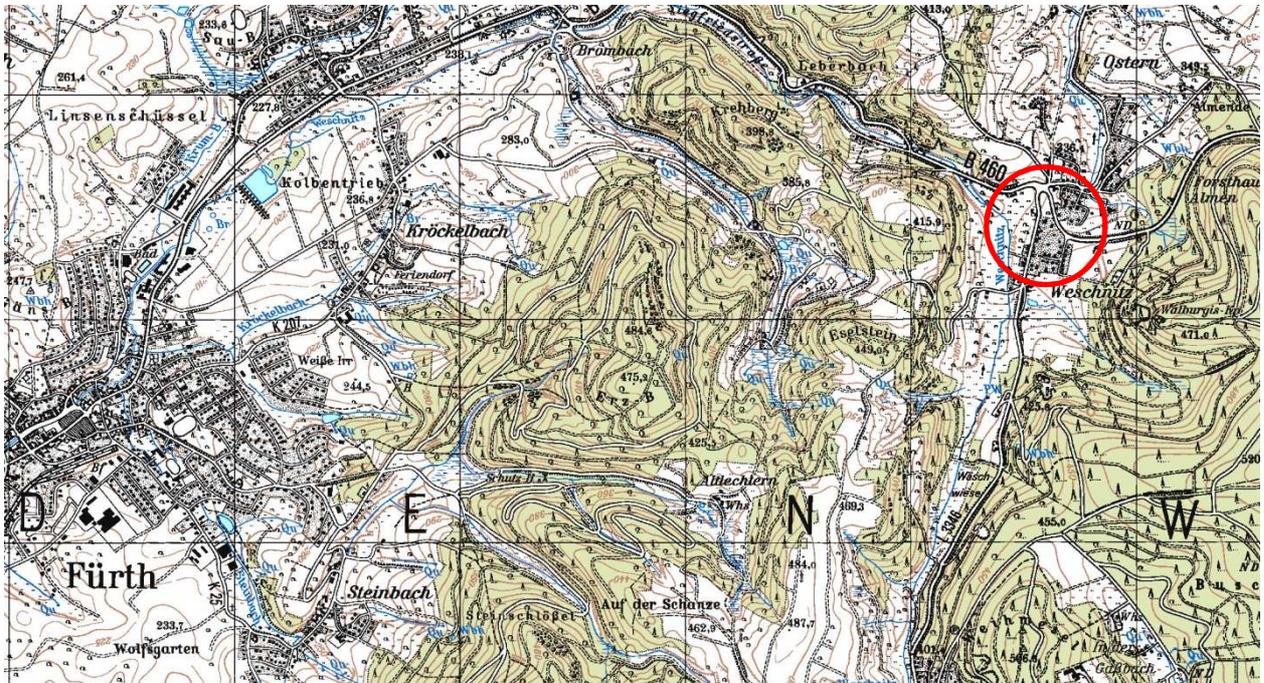
## **12. DIN-Normen**

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde Fürth eingesehen werden.



**Gemeinde Fürth**

# 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz



## Begründung

November 2017

**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   | Grundlagen                                                                            | 3  |
| I.1.1 | Anlass der Planung                                                                    | 3  |
| I.1.2 | Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung                            | 3  |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                                                                      | 4  |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung                                              | 7  |
| I.1.5 | Erschließungsanlagen                                                                  | 8  |
| I.1.6 | Wasserwirtschaftliche Belange                                                         | 8  |
| I.1.7 | Altlasten                                                                             | 10 |
| I.1.8 | Denkmalschutz                                                                         | 10 |
| I.1.1 | Immissionsschutz                                                                      | 11 |
| I.1.2 | Belange des Kampfmittelräumdienstes                                                   | 11 |
| I.2   | Festsetzungen der Bebauungsplanänderung                                               | 12 |
| I.2.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                     | 12 |
| I.2.2 | Überbaubare Grundstücksflächen                                                        | 13 |
| I.2.3 | Stellplätze und Garagen sowie Anschluss an die Verkehrsflächen                        | 13 |
| I.2.4 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)                        | 14 |
| I.2.5 | Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft | 14 |
| I.3   | Bodenordnende Maßnahmen                                                               | 16 |
| II.   | Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz                                         | 16 |
| III.  | Planverfahren und Abwägung                                                            | 17 |

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Das Unternehmen ProCredit Academy beabsichtigt neben dem bestehenden Schulungsgebäude und Gästehaus Odenwaldstraße 12 einen Schwimmhallenneubau zu errichten. Damit soll für die Gäste, Lehrkräfte und Studierende der Einrichtung ein weiteres Sport- und Freizeitangebot geschaffen werden, welches auch den Schulen des Weschnitztals in den Vormittagsstunden bis etwa 13:00 Uhr für den Schul-Schwimmunterricht zur Verfügung gestellt werden soll. Damit würde mit der Infrastruktureinrichtung eine erhebliche Aufwertung des entsprechenden Angebots im Weschnitztal erreicht, denn bislang findet Schwimmunterricht im Rahmen des Schulsports mangels geeigneter Schwimmhalle nicht statt.

Die bisherige Immobilie mit Seminarräumen und Gästezimmern wurde im Rahmen eines planungsrechtlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bauaufsichtlich zugelassen (AZ: BAN-2009-2936-0712). Auch das Schwimmbad kann im Rahmen der festgesetzten Fläche eines Allgemeinen Wohngebiets genehmigt werden. Im Sinne der langfristigen Sicherung von Nutzungs- und Folgenutzungsmöglichkeiten werden aber auch die übrigen in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen und die meisten der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet zugelassen.

Da die beabsichtigte bauliche Anlage nicht mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ übereinstimmt bzw. teilweise sogar außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegt, wurde zunächst versucht für das geplante Vorhaben eine Baugenehmigung unter Berücksichtigung einer Befreiung nach § 31 BauGB zu erlangen. Eine Genehmigung steht jedoch derzeit nicht in Aussicht, auch weil mit der Überschreitung der bisherigen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes mit einer Befreiung von den Grundzügen der seinerzeitigen Planung abgewichen würde, was eine Befreiung nach § 31 BauGB formal ausschließt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ sollen nun die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Schwimmhallenneubaus geschaffen werden.

#### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung liegt im Fürther Ortsteil Weschnitz und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Weschnitz, Flur 1, Flurstücke Nr. 25/21, Nr. 25/56, Nr. 27/8, Nr. 27/9, Nr. 27/10, Nr. 36/6 (teilweise), Nr. 50/77 (teilweise) und Nr. 50/80 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,52 ha.



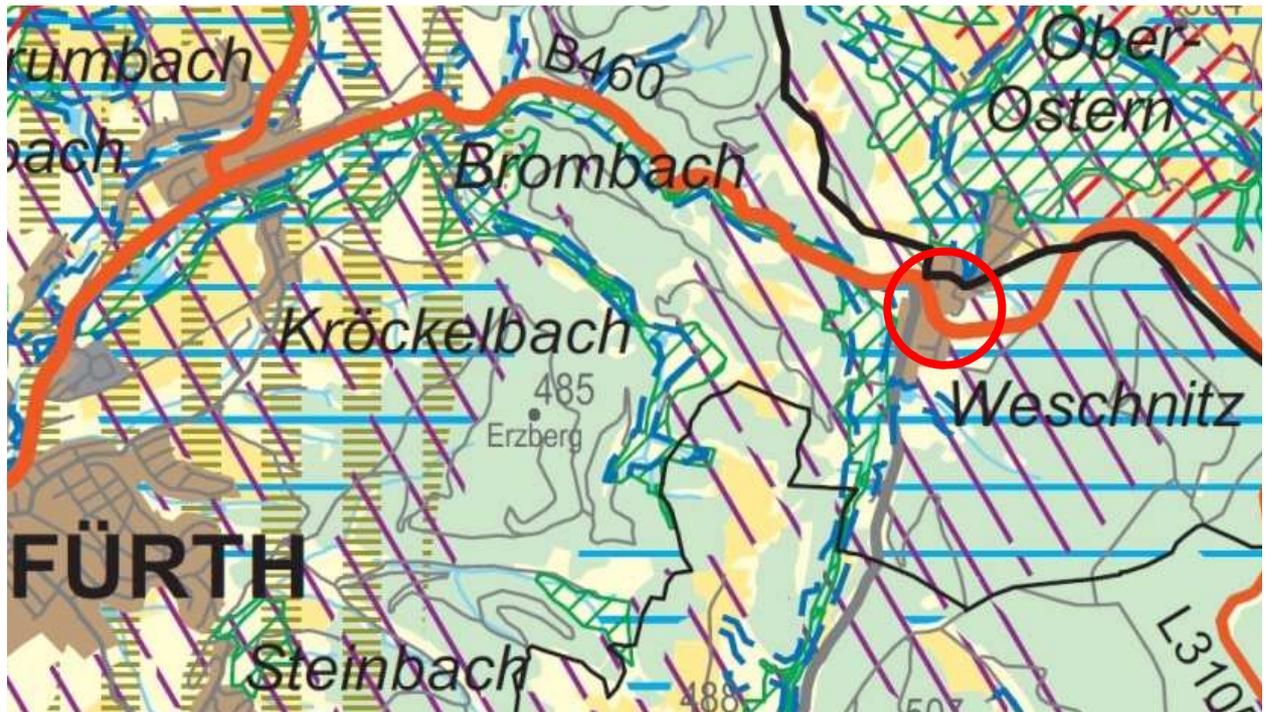


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich)

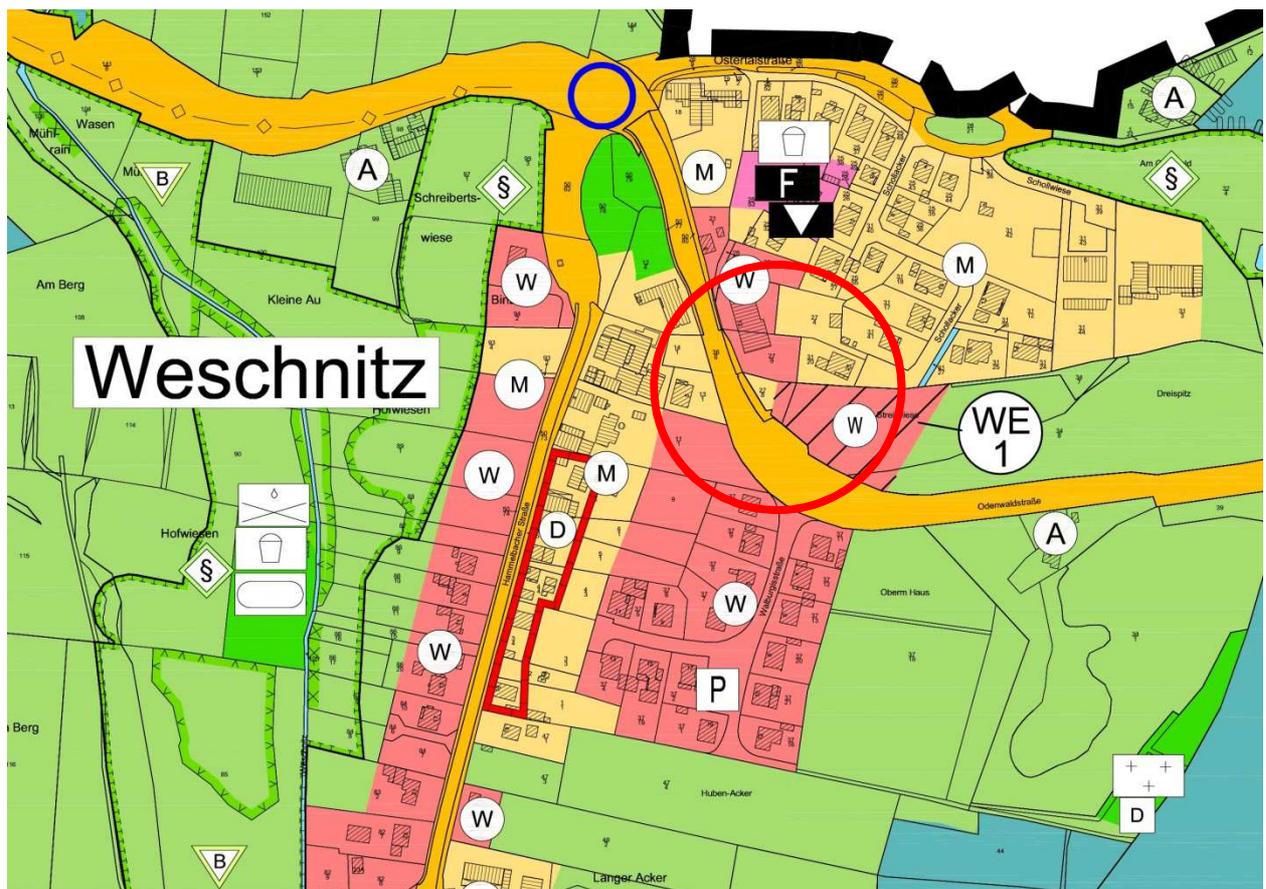


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth ist das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ (Bestand), „Wohnbauflächen“ (Planung) und „Mischbauflächen“ (Bestand)

dargestellt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (in Verbindung mit § 13b BauGB) ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen. Vorliegend wird der Bebauungsplan wegen der weitgehenden Übereinstimmung aber als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, so dass eine Berichtigung des FNP nicht zwingend erforderlich ist. Es besteht allenfalls eine gewisse „Unschärfe“ in Bezug auf die Darstellung von Verkehrsflächen und einer kleinen gemischten Baufläche, die umgeben von Wohnbaufläche ohnehin keinen eigenen „Gebietscharakter“ entfalten könnte. Der Flächennutzungsplan wurde nach entsprechender Fortschreibung im Jahr 2003 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Die Darstellung des FNP ist insofern Behördenabgestimmt und widerspricht auch aufgrund des unterschiedlichen Maßstabs nach Auffassung der Gemeinde nicht den Zielen des Regionalplans Südhessen.

Belange, die gegen die Änderung stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz wird der wirksame Bebauungsplan (in Kraft getreten am 10.10.2007) in dem entsprechenden Teilbereich überplant und ersetzt.

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

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

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

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Fürther Ortsteiles Weschnitz östlich der B 460 „Odenwaldstraße“ und wird derzeit baulich im Wesentlichen durch die Bestandsgebäude der ProCredit Academy beidseits der Odenwaldstraße geprägt. Die aufgelockerte Ortsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einzelgebäuden.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

### **I.1.5 Erschließungsanlagen**

Der Geltungsbereich ist voll erschlossen. In den bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die der geplante Neubau angeschlossen werden kann.

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

Die Verkehrsmenge für die aktuell geplante ergänzende Nutzung des Schwimmbades ist minimal, da die Nutzung vor allem für die ohnehin anwesenden Gäste und Mitarbeiter der ProCredit Academy vorgesehen ist. Auch der Schulsport führt nicht zu wesentlichen Verkehrszunahmen. Ein ggf. wartender Schulbus kann im Bereich der Odenwaldstraße auf einer früheren Bushaltestelle parken. Selbst die anderen in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen könnten nicht zu wesentlichen Verkehrszuwächsen führen, da die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans hierfür einfach zu klein ist. Weitergehende verkehrliche Untersuchungen erscheinen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens daher nicht erforderlich.

Das geplante Bauvorhaben liegt knapp außerhalb der Ortsdurchfahrt. Nach Rücksprache mit Hessen Mobil wurde im Rahmen des Planverfahrens die zunächst vorgesehene überbaubare Fläche entsprechend der Bestandsbebauung zurückgenommen. Dieser geänderten Planung wurde in zwei ergänzenden Stellungnahmen zugestimmt, zumal gemäß § 9 Abs. 8 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) Ausnahmen vom Anbauverbot zugelassen werden können, wenn die Planung im öffentlichen Interesse steht bzw. das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung vom Bauverbot erfordert, was bei der Errichtung einer Schulschwimmhalle zutrifft. Die Anfrage der Gemeinde an Hessen Mobil zur Verschiebung der Grenze der Ortsdurchfahrt bis zur Einmündung der Walburgisstraße nach Südosten, damit diese Straßeneinmündung straßenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und gleichzeitig die seitens der Gemeinde im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen (Zuwachs) besser berücksichtigt würden, wurde allerdings seitens Hessen Mobil abgelehnt.

### **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **I.1.6.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Das geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Die Befüllung des Schwimmbads (Inhalt ca. 350 m<sup>3</sup>) ist nicht an einen bestimmten Zeitraum gebunden. Für die Befüllung steht ausreichend Zeit zur Verfügung, so dass es weder bei der Erstbefüllung noch bei eventuellen künftigen Entleerungen und Wiederbefüllungen bei Wartungsarbeiten zu Engpässen in der Wasserversorgung des Ortsteils kommen wird. Die Benutzung des Schwimmbads erfolgt annähernd gleichmäßig über das ganze Jahr. Bei im Mittel 10 bis 20 Nutzern pro Tag und ca. 50 l/Gast (Literaturwert gemäß Mutschmann/Stimmelmayer) ist mit dem Schwimmbad ein Wasserverbrauch von ca. 180 m<sup>3</sup>/a bis 370 m<sup>3</sup>/a verbunden. Nachdem es sich bei den Nutzern um ohnehin vor Ort wohnende Gäste handelt, steht dem Wasserverbrauch eine Einsparung bei dem individuellen Wasserverbrauch der Seminarteilnehmer entgegen. Der Gesamtverbrauch des Schwimmbads ist in Bezug auf den Wasserverbrauch des Ortsteils bzw. der Gemeinde insgesamt vernachlässigbar. Die Gemeinde besitzt ausreichende Grundwasser-Förderrechte zur Versorgung des Plangebiets.

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 Abwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Die geplante Bebauung ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Abwasseranfall wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich zunehmen und es ist davon auszugehen, dass er von den bestehenden Abwasseranlagen des Abwasserverbands Oberes Weschnitztal aufgenommen werden kann.

### **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 § 13 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).

Zur Brandbekämpfung muss aufgrund der zulässigen baulichen Dichte eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Dieser Löschwasserbedarf entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung des Ortsteils.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden. Aufgrund der viergeschossigen Bebauung wird voraussichtlich der Einsatz der Drehleiter erforderlich, was bei der Planung der Grundstücksfreiflächen zu berücksichtigen ist.

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.1.6.4 Wasserqualität**

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

### **I.1.6.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

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

### **I.1.6.6 Bodenversiegelung**

Der Planbereich ist bereits teilweise durch das Gebäude Odenwaldstraße 12 sowie dessen bauliche Nebenanlagen und Stellplätze versiegelt. Durch die geplante Erweiterung der Grundstücksnutzung wird sich die Bodenversiegelung gegenüber der bisherigen Nutzung erhöhen. Dies kann aber durch eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen teilweise kompensiert werden. Nur wenn eine Versickerung z.B. wegen ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann als Ausnahme die Niederschlagswasserableitung in den Kanal zugelassen werden. Mit der entsprechenden Festsetzung soll die Bodenversiegelung auch in Bezug auf die Grundwasserneubildung minimiert werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes in Bezug auf die Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

### **I.1.6.7 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **I.1.7 Altlasten**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Auch 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 Wohnbaufläche bzw. Grünlandnutzung (Erweiterungsfläche) ist nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **I.1.8 Denkmalschutz**

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen mitgeteilt, dass im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung Bodendenkmäler (mittelalterlich-neuzeitliche Bergbau- und Verhüttungsspuren) liegen, die nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.

Der Sachverhalt wurde mit hessenARCHÄOLOGIE dahingehend abgestimmt, dass aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche und zumal der Oberboden ohnehin zur Realisierung der Bebauung zu entfernen ist, eine Voruntersuchung zur Eingrenzung eventueller Verdachtsflächen nicht erforderlich ist. Die Baufläche ist daher zu Beginn der baulichen Maßnahmen mit einer ungezahnten Baggerschaufel an der Trennlinie zwischen Oberboden und darunter anstehendem Boden glatt abzuziehen. Anschließend ist die Fläche durch eine fachlich qualifizierte Person zu untersuchen und eventuelle Verdachtsflächen zu dokumentieren und zu erkunden. Gegebenenfalls vorgefundene Fundgegenstände sind sorgsam zu entnehmen und dem Hessischen Landesamt für Archäologie zur weiteren wissenschaftlichen Auswertung zu überlassen. Nach vollständiger Dokumentation und Entnahme aller Fundgegenstände kann die Fläche wie vorgesehen bebaut werden. Alle erforderlichen Arbeiten bis zu diesem Moment sind eng mit hessenARCHÄOLOGIE abzustimmen und dürfen nur nach entsprechender Freigabe erfolgen. Die Gemeinde hat das entsprechende Vorgehen auf geeignete Weise sicherzustellen.

Der Grundstückseigentümer und Bauherr wurde über das erforderliche Vorgehen informiert und ist mit den Maßnahmen, die auf seine Kosten durchzuführen sind einverstanden.

### **I.1.1 Immissionsschutz**

Die innerörtliche Hauptverkehrsstraße (B 460) ist gemäß Verkehrsdaten von Hessen Mobil aus dem Jahr 2015 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 7.100 Kfz/d bei ca. 3,3 % Schwerverkehrsanteil belastet. Aus dieser Verkehrsmenge können die auf die Wohnnutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach RLS 90 ermittelt werden. Gemäß Verkehrslärmrechner (Internet-Link: <https://www.vcd.org/themen/verkehrslaerm/online-laerm-rechner/>) des Verkehrsclubs Deutschland (VCD) wird für die bestehende Bebauung entlang der „Odenwaldstraße“ zur Straßenachse ein Mittelungspegel von 66,9 dB(A) tags und 59,5 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit deutlich überschritten. Diese bestehenden Verkehrslärmimmissionen können aber durch passive Schutzeinrichtungen wie schallgedämmte Wohnraumlüftung, Schallschutzfenster etc. bewältigt werden. Darüber hinaus ist das geplante Vorhaben zum Bau eines Schwimmbads nicht störungsempfindlich und löst keine Konflikte in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes aus. Im Gegenteil erfolgt eine weitergehende Abschirmung von Bestandsgebäuden nordöstlich der B 460 gegen den von der Straße ausgehenden Verkehrslärm und führt damit sogar zu einer geringen Lärminderung für die vorhandene Wohnbebauung, die an das Plangebiet angrenzt.

Nachdem der Bebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung eine allgemeine Wohnnutzung zulässt, könnten hier allerdings auch Nutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch entstehen. Aus diesem Grund wird auf die Lärmquelle (B 460) hingewiesen und eine Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume empfohlen. Ergänzend wird bei schutzbedürftigen Nutzungen auf das Erfordernis von Schallschutznachweisen nach DIN 4109 hingewiesen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind.

Lärm- und Geruchsemissionen durch das geplante private Schwimmbad werden nicht erwartet, zumal die Nutzung innerhalb eines geschlossenen Gebäudes und ausschließlich durch einen begrenzten Nutzerkreis stattfindet. Nachdem der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird, kann ein konkreter Nachweis für das später zu beantragende Vorhaben auf Ebene der Objektplanung vorgelegt werden. Es ist jedoch auch im Hinblick auf bestehende größere öffentliche Schwimmbäder in Wohngebieten (z.B. Basinusbad Bensheim) nicht davon auszugehen, dass vom privaten Hallenbad wesentliche Beeinträchtigungen im Bereich benachbarter Gebäude bzw. Nutzungen zu erwarten sind. Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen lassen sich zudem durch eine angepasste Objektplanung minimieren. So ist es z.B. vorgesehen, in Richtung der Nachbarbebauung nur ruhige Nebenräume (Umkleiden, Sanitärräume) anzuordnen. Eine Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da der Schutzanspruch der Nachbarn bereits durch das Bundesimmissionsschutzgesetz verbindlich gesichert ist. Es besteht auch kein Zweifel an der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans, so dass weitergehende Untersuchungen auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

### **I.1.2 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über das Plangebiet vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenab-

suche 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 und -erweiterung erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Anlass der Planung ist der Bau eines privaten Schwimmbads als Nebenanlage zum bereits vorhandenen Gebäude mit Gästezimmern und Seminarräumen. Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist aber (schon aus Gründen der dauerhaften Sicherung von Nutzungsoptionen im Rahmen der Bestimmungen nach § 4 BauNVO) die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ innerhalb dessen auch nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Daher wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im entsprechend zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich entsprechend der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind. 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.

In § 4 BauNVO, ggf. eingeschränkt durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, ist bestimmt, welche Nutzungen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind. Auf entsprechender Grundlage wurde im Geltungsbereich des seit 10.10.2007 geltenden Bebauungsplans WE 3 „An der Hammelbacher Straße“ durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße am 30.10.2009 (AZ: BAN-2009-2936-0712) auf dem Grundstück Odenwaldstraße 12 (Flurstück Nr. 27/9) der „Neubau Gästehaus mit Schulungsräumen“ der ProCredit Academy GmbH genehmigt. Das jetzt vorgesehene Schwimmbad ist eine Nebenanlage zur bereits bestehenden Nutzung und kann als solche den Gebiets-Charakter nicht verändern, weshalb von einer Genehmigungsfähigkeit des Schwimmbads im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen auszugehen ist. Im Übrigen ist der nördlich benachbarte Bebauungsplan „Schollwiese“ (Satzungsbeschluss 25.09.1968) aus Gemeindesicht in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung funktionslos, da für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplans ein „Dorfgebiet“ und für die Restfläche eine „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt ist. Tatsächlich gibt es im entsprechenden Planbereich weder landwirtschaftliche Betriebe noch eine Schule, denn diese wurde vor Jahren geschlossen. Der Ortsbereich nördlich und nordöstlich des vorliegenden Plangebiets ist faktisch ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit weit überwiegender Wohnnutzung. Insofern ist die Nebenanlage „Schwimmbad“ zur Hauptnutzung „Seminar- und Gästehaus“ auch im Hinblick auf die bestehenden Umgebungsnutzungen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig.

Eine Möglichkeit zur Ausweisung als „Mischgebiet“ ist wegen der nicht ausreichenden Durchmischung nicht möglich und ein (eingeschränktes) „Gewerbegebiet“ würde die aktuelle Nutzung auf Dauer festlegen und ausdrücklich gewünschte Nachfolgenutzungsmöglichkeiten verhindern. Gerade in Zeiten eines schnellen Wandels gewerblicher Nutzungen ist eine langfristige Sicherung von Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sinnvoll. In der konkret geplanten Nebenanlage zur bestehenden Nutzung wird auch kein Widerspruch zur Zweckbestimmung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gesehen, denn offensichtlich entspricht die auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans genehmigte Hauptnutzung der Zweckbestimmung des „Allgemeinen Wohngebiets“. Ebenso ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan kein nachhaltiges Planungsinstrument im Sinne einer dauerhaften Siedlungsnutzung, zumal hierbei ein zwingender Vorhabens- und Vorhabenträgerbezug besteht.

Im Sinne der Nachverdichtung der Siedlungsfläche, durch die der Flächenverbrauch von Siedlungsvorhaben minimiert werden soll, wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO begrenzten GRZ als Maß baulichen Dichte für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Eine weitergehende Verdichtung, die mit besonderer Begründung zugelassen werden könnte, wird nicht verfolgt, da sich eine zu starke Verdichtung nachteilig auf die Wohnqualität auswirken würde.

Neben der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gemäß tabellarischer Festsetzung (Nutzungsschablone) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximalen Traufwandhöhe und Firsthöhe bestimmt. Diese festgesetzten Höhen entsprechen den festgesetzten Werten des bisherigen Bebauungsplans im Bereich der überplanten Teilfläche, so dass die planungsrechtliche Änderung hinsichtlich der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes angemessen und vertretbar ist.

Um den späteren Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Höhenfestsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden für Begrifflichkeiten klarstellende Festsetzungen getroffen. So wird festgelegt, dass die Traufwandhöhe der Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Dachhaut als oberem Bezugspunkt entspricht. Bei baulichen Anlagen mit Flachdachkonstruktion gilt die festgesetzte maximale Traufwandhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. als maximal zulässige Höhe einer eventuellen Attika.

### **1.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen.

Weiter gewährleisten die Baugrenzen die Abstände zu Nachbargrenzen und benachbarter Bebauung. In einer Textfestsetzung wird jedoch bestimmt, dass diese Baugrenzen durch Balkone und sonstige untergeordnete Bauteile als Ausnahme um bis zu 1,5 m überschritten werden dürfen, wenn diese Bauteile im Einzelnen nicht breiter als 5,0 m sind und die Abstandsflächen zu Nachbargrenzen eingehalten werden.

### **1.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Anschluss an die Verkehrsflächen**

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und ihre Zufahrten können im bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Der Bebauungsplan setzt daher wie auch der Ursprungsbebauungsplan keine entsprechenden Flächen fest. Die Erweiterung des Plangebiets und hierdurch mögliche Bebauung mit einem Schwimmbad löst keinen weiteren Stellplatzbedarf aus, da die vorgesehenen Nutzer im Wesentlichen bereits ohnehin Gäste oder Mitarbeiter im Bereich des Vorhabens sind. Im Schulsportbetrieb vormittags ist von einem Bedarf für einen Busstellplatz auszugehen. Dieser

ist im Bereich des Vorhabens auf der Westseite der Odenwaldstraße als ehemaliger Linienbushaltepunkt vorhanden.

Für das geplante Vorhaben sind auch keine Zufahrten vorgesehen. Der geplante Neubau wird vom Bestandsgebäude ausschließlich fußläufig erschlossen. Zur Berücksichtigung der Forderung von Hessen Mobil zum Ausschluss von Zufahrten wurde festgesetzt, wonach allgemein Grundstückszufahrten an der B 460 innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen sind und nur als Ausnahme bei Zustimmung von Hessen Mobil zugelassen werden können. Diese Festsetzung betrifft ausschließlich Belange des Straßenbaulastträgers und des Vorhabenträgers und wurde mit beiden abgestimmt.

#### **1.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 81 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 81 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. 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. Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 3,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,5-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist 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 § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Um die Grundstücksfreiräume auch für Passanten und Nachbarn erkennbar zu machen, werden Mauern, insbesondere auch Gabionenwände, als Einfriedungen der Grundstücke ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Mauersockel bis 0,30 m Höhe, da von diesen keine Sichtbeeinträchtigungen ausgehen.

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.

#### **1.2.5 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Auch wenn im beschleunigten Verfahren keine Ausgleichsmaßnahmen für planungsbedingte Eingriffe erforderlich werden, sind dennoch die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Dies erfolgt vorliegend durch einige Festsetzungen, mit denen eine Minimierung der

Umweltauswirkungen sowie der Auswirkungen auf geschützte Arten verfolgt werden. Neben der Begrenzung der zulässigen baulichen Verdichtung durch Festsetzung von Baufenstern, der zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe von Gebäuden sind dies vor allem folgende Regelungen:

Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig. Hierdurch werden Lockeefekte für Insekten minimiert. Gleichzeitig ist dieser Lampentyp besonders energiesparend und stärker gerichtet, wodurch ebenfalls positive Auswirkungen auf die Klimabelange eintreten und Blendwirkungen durch Streulicht im Bereich der Nachbarn minimiert werden.

Im Sinne des Schutzes brütender Vögel wird bestimmt, dass ein Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig ist. Jederzeit zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Rodungen im Bereich des Plangebiets gilt diese Festsetzung neben der Berücksichtigung einiger weniger Bestandsgehölze vor allem der im Zuge des Vorhabens neu herzustellenden Bepflanzung.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an im Flächennutzungsplan vorgesehene weitere Wohnbauflächen an und stellt insofern voraussichtlich nicht dauerhaft den Siedlungsrand dar. Nach Südwesten, Norden und Osten grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße und den übrigen Ortsbereich an. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds liegt nicht vor. Im Sinne der Durchgrünung des Siedlungsbereichs ist die Anpflanzung von einem Baum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Bei insgesamt 3.539 m<sup>2</sup> Nettowohnbaufläche sind somit mindestens neun standortgerechte Bäume anzupflanzen. Dies wird im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes als ausreichend und auch als wirkungsvoll erachtet.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) hierdurch soll der Wert der Gehölze für den Artenschutz optimiert und auch die nachteiligen Auswirkungen für Haustiere (Dünger fressen) und auch Anwohner (Pestiziddämpfe, Stäube etc.) vermieden werden. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen, um die Durchgrünung nachhaltig zu gewährleisten.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. 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. Mit dieser Festsetzung soll der Niederschlagwasserabfluss aus dem Gebiet reguliert werden, um die Kanalisation und letztlich die Vorfluter möglichst wenig zu belasten. Zudem wird die Grundwasserneubildung gefördert. Ein Anschluss der Niederschlagwasserableitung an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Dies kann beispielsweise auch den eine (Not-)Überlaufmöglichkeit von Versickerungseinrichtungen betreffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser entspricht genau den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes, wonach die Verwertung (bzw. Versickerung) des Niederschlagwassers Vorrang gegenüber der Ableitung haben soll. Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen, von denen im Bereich des Vorhabens aufgrund der allgemeinen Kenntnis der Gemeinde auszugehen ist, können entsprechend der Festsetzung zumindest Teile des anfallenden Niederschlagwassers mit dem Ziel und der Begründung der Minimierung von Eingriffen in den Wasserkreislauf versickert werden. Dem Gebot der

Minimierung von Eingriffen wird Rechnung getragen. Die Versickerung erfolgt in maximal möglichem Umfang. Eine Festlegung der Versickerungsflächen auf bestimmte Teilflächen des Plangebiets soll aber nicht erfolgen, um die Flexibilität der Planung nicht einzuschränken.

Pkw-Stellplätze sind aus gleichem Grund mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breifugenpflaster, 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.

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 im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Liegenschaften im Ortskernbereich nicht zwingend festgesetzt.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist durch Vereinigung der Grundstücke Nr. 27/8, Nr. 27/9, und Nr. 27/10 zu einem Baugrundstück vorgesehen. Alle drei Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

## **II. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b 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 i.V.m. § 13 b 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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung hat unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung sowie der geringen Größe des Plangebiets keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden die bereits erläuterten Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan 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,

- 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,

- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 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.

Im Plangebiet befinden sich aufgrund des vergleichsweise neuen Gebäudebestands keine als Quartiere für Fledermäuse als Quartiere nutzbaren Gebäude oder Gebäudereste. Das gleiche gilt für gebäudebrütende Vogelarten. Die im Plangebiet verbliebenen Gehölze weisen keine Baumhöhlen auf. Durch Einhaltung der Rodungszeitbeschränkung werden die Belange des Artenschutzes angemessen berücksichtigt. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung ohne Steinhäufen oder andere besonnte Bereiche sind Reptilien nicht anzunehmen. Zudem wären diese durch Haustiere, vor allem frei laufende Katzen im Bereich des Ortsteils ohnehin seit jeher bedroht und finden daher keine geeigneten Habitatbedingungen vor. Aufgrund des Fehlens von Tümpeln oder anderen Gewässern sind Vorkommen von Amphibien auszuschließen. Daher werden aufgrund des Zustands des Plangebiets weitergehende artenschutzrechtliche Überprüfungen nicht für erforderlich erachtet.

### III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 20.06.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB gefasst.

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche im Wesentlichen um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie geringfügige Einbeziehung von Außenbereichsflächen deutlich unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13 b BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a 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 § 13 b. BauGB genannten 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 13 b BauGB gegeben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird zwar aus aktuellem Anlass der Erweiterung der ProCredit-Academy aufgestellt, ist aber als klassischer Angebotsplan vorhabenunabhängig, da langfristig ausdrücklich auch die anderen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen zulässig sein sollen. Mit der Planung wird insofern eine Wohnnutzung begründet. Im vorliegenden Fall der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ im Sinne einer Angebotsplanung steht die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB insofern außer Frage.

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

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 06.07.2017 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 11.08.2017 gegeben.

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 Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Planung. Die Forderung von Hessen Mobil zum Ausschluss von Zufahrten wurde berücksichtigt und festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft aber ausschließlich Belange des Straßenbaulastträgers und des Vorhabenträgers und wurde mit beiden abgestimmt. Weiter wurde die auf Grundlage der Abstimmung mit Hessen Mobil geänderte überbaubare Fläche im Satzungsplan berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat der Verkleinerung der überbaubaren Fläche zugestimmt. Nachdem die geringfügige Verschiebung der straßenseitigen Baugrenze deren Abstand zu den nächst-gelegenen Wohnhäusern vergrößert und auch ansonsten keine Betroffenheit Dritter festzustellen ist, kann trotz der Veränderung der Baugrenze und dem Ausschlusses von Zufahrten nach erfolgter erneuter Beteiligung der hiervon betroffenen Bürger (nur Vorhabenträger) und Behörden (nur Hessen Mobil) der Satzungsbeschluss ohne erneute Auslegung der Planung erfolgen.

In der Sitzung Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 07.11.2017 konnte die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hammelbacher Straße“ im Ortsteil Weschnitz, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.