



**Gemeinde Fürth**

## **Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“**



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

## **Begründung**

Entwurf vom April 2024

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>Situation und Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
I.1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	5
I.1.3	Planungsvorgaben .....	6
I.1.4	Regionalplanerische Dichtevorgaben und Begrenzung der Wohnungsanzahl.....	15
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	16
I.1.6	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	17
I.1.7	Baugrund und Bodenschutz .....	19
I.1.8	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange .....	20
I.1.9	Denkmalschutz .....	25
I.1.10	Immissionsschutz.....	26
I.1.11	Artenschutz.....	27
I.1.12	Belange der Landwirtschaft und des Waldes .....	46
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	47
I.1.14	Belange der Bahn .....	47
I.1.15	Klimaschutz und Energiewende .....	47
<b>I.2</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>49</b>
I.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	49
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	50
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	51
I.2.4	Öffentliche Grünflächen (Dorf- und Spielplatz) .....	52
I.2.5	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	52
I.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) .....	53
<b>I.3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>56</b>
<b>II.</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>56</b>
<b>III.</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>57</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1:** Umweltrechtliche Vorprüfung gemäß § 215a Baugesetzbuch (BauGB) mit Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen
- Anlage 2:** Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura 2000-Kulisse (FFH-Vorprüfung)
- Anlage 3:** Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V. (DCG) ist seit Fertigstellung des Vereinsgebäudes im Jahr 1992 im Hauswiesenweg 4 im Fürther Ortsteil Linnenbach beheimatet. Dieses bestehende Gemeindezentrum kann aufgrund der räumlichen Situation und der topografischen Gegebenheiten nicht mehr in ausreichendem Maße erweitert werden, sodass die in den vergangenen Jahren stetig wachsende Mitgliederzahl den Bau eines neuen Aktivitäts- und Kulturzentrums erforderlich macht, welches derzeit im Geltungsbereich des dazu eigens aufgestellten Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Linnenbach errichtet wird. Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, für das bisherige Gemeindezentrum im Rahmen eines Bebauungsplanes ein geeignetes Spektrum für eine Folgenutzung zu ermöglichen, wobei die Nutzung des heutigen Standortes bis zum Umzug der DCG in das neue Gemeindezentrum erhalten bleibt.

In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde aber auch die Überplanung der umliegenden Flächen, um hier eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die vorhandenen Flächenpotenziale der teilweise noch unbebauten Grundstücke als Maßnahme der Innenentwicklung zu wecken. Da die Feuerwehren von Erlenbach, Linnenbach und Seidenbach einen neuen gemeinsamen Standort am südlichen Ortsrand von Erlenbach erhalten sollen, wird mit der Planung auch eine Folgenutzung des Feuerwehrgeländes ermöglicht. Zudem berücksichtigt die Gemeinde mit der Bauleitplanung auch den Geißehof mit seinem Hofladen.

Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen (wohnbauliche Nutzung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung am Geißehof, das derzeitige DCG-Gemeindezentrum, das Feuerwehrhaus sowie ein Land- und Getränkehandel) und im Hinblick auf zukünftig mögliche Nutzungen werden diese Flächen als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Der Spielplatz Linnenbach wird im Sinne der heutigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Spielplatz“ festgesetzt. Da diese Flächen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zuzuordnen ist, kann hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Die weiter im Süden gelegenen Flächen mit einer Grillhütte sowie Spiel- und Sportplätzen der DCG (Spielgeräte wie z.B. Klettergerüste, Schaukeln und Rutschen, einem Kleinfeld-Fußballplatz und einem Beach-Volleyballplatz) sind hingegen vielmehr dem Außenbereich zuzurechnen, wobei eben eine bauliche Vorprägung bereits gegeben ist. Angesichts des in der Gemeinde Fürth vorliegenden dringenden Bedarfs an verfügbaren Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde hier eine maßvolle bauliche Entwicklung mit dem Zweck der Wohnraumschaffung. Dieser Bereich wird daher als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22.06.2021 oder bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird. Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth in ihrer Sitzung am 20.09.2022 bereits die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen hat und dieser Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB kann das beschleunigte Verfahren jedoch nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. In diesem



### I.1.3 Planungsvorgaben

#### I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus, vollständig überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (siehe Abbildung 2). Im Verlauf des Linnenbachs, der hier einen Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt (siehe auch Kapitel I.1.3.4), ist ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. In einem breiteren Streifen entlang des Linnenbachs ist zudem ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit diesen Ausweisungen des Regionalplanes ist jedoch anzumerken, dass die heutigen baulichen Nutzungen im Plangebiet bereits seit Jahrzehnten bestehen und insofern keinen Widerspruch darstellen. Auch der Bereich des geplanten Wohngebietes hat durch die vorhandenen Spiel- und Sportplätze schon eine entsprechende bauliche Vorprägung. Die reinen Wohngebietsflächen haben zudem nur eine Größe von ca. 0,30 ha und stellen eine maßvolle (Wohnbau-)Entwicklung des Ortsteiles Linnenbach dar. Gemäß dem regionalplanerischen Ziel „Z3.4.1-5“ dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden, sofern keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind. Hierzu ist festzustellen, dass der Regionalplan Südhessen 2010 für die Gemeinde Fürth keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ ausweist. Die Bauleitplanung kann demnach im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

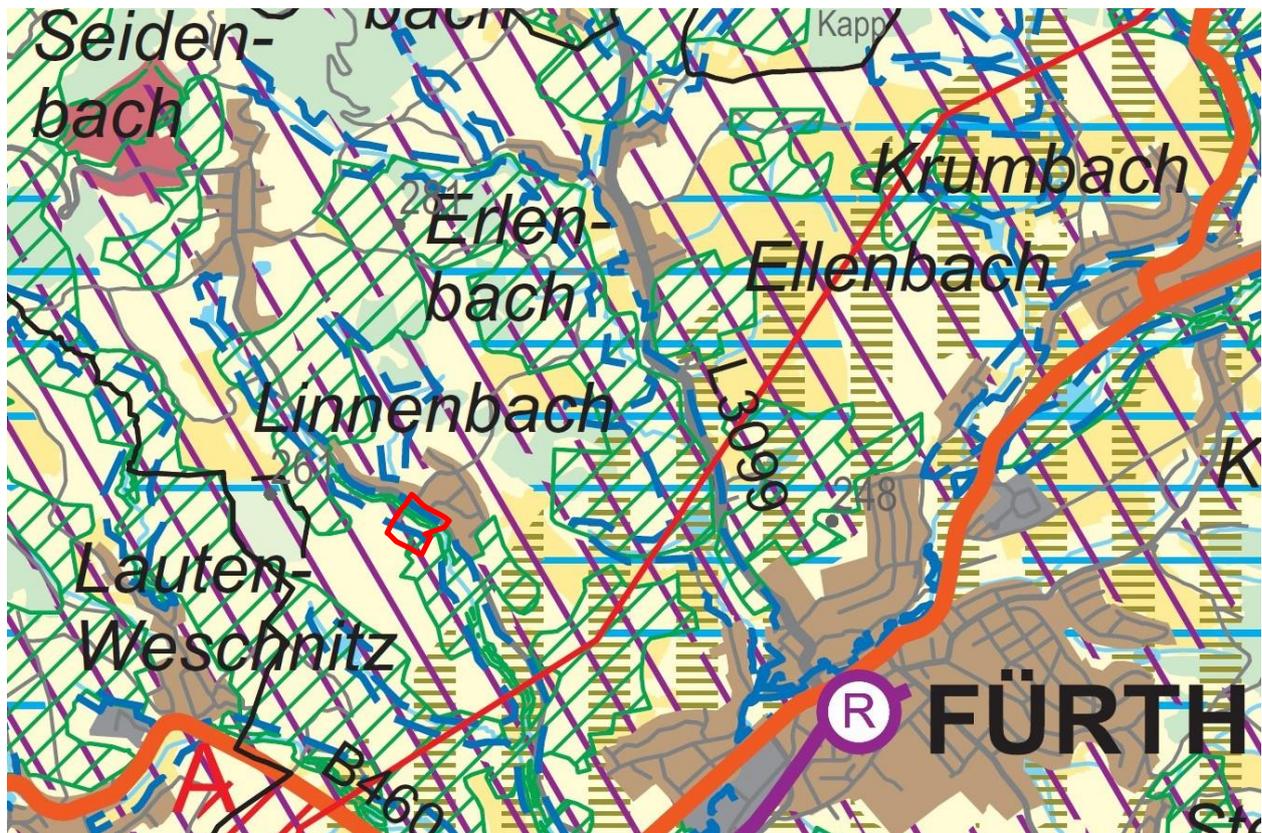


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umrandet)

### I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Die am 14.03.2016 bekannt gemachte 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Fürth, die im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt den Planbereich teilweise als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und teilweise als „Flächen für den Gemeinbedarf“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Feuerwehr“ bzw. „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (siehe Abbildung 3). Die überplanten Flächen der Straße „Am Linnenbach“ (K53) werden als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. An der Straße „Am Linnenbach“ stellt sich ein kleiner Bereich als „Allgemeine Grünflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Die schmale Parzelle des Linnenbachs wird als „Wasserflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt. Die mit „L1“ gekennzeichneten Flächen waren als Erweiterungsflächen für die DCG gedacht, werden hierfür aber aufgrund des im Bereich des Lindenhofs derzeit im Bau befindlichen Aktivitäts- und Kulturzentrums an dieser Stelle nicht mehr benötigt.

Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Teil nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

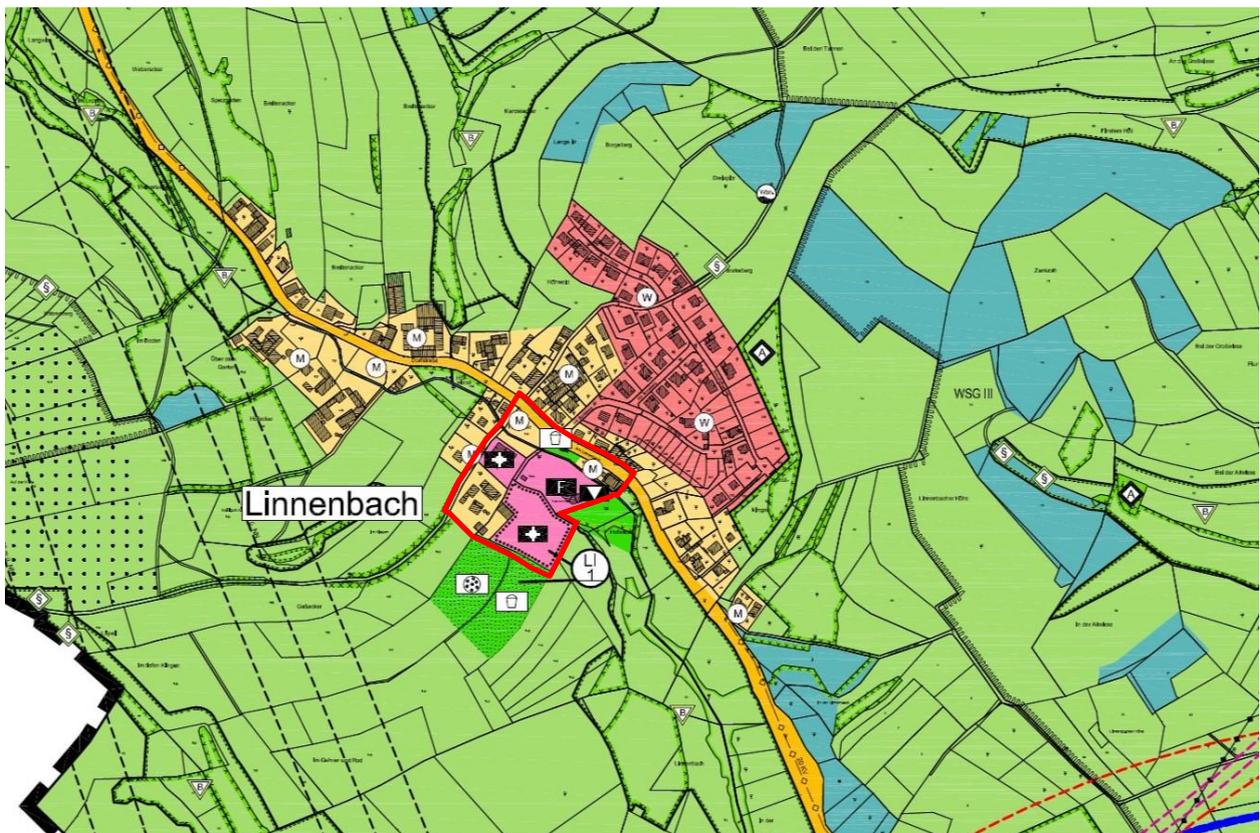


Abbildung 3: Ausschnitt aus der am 14.03.2016 bekannt gemachten 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 15.04.2024 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

In Abbildung 4 erfolgt eine rein informelle Darstellung zur nachgelagerten Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird der Planbereich analog zu den Bebauungsplanfestsetzungen überwiegend als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die überplanten Flächen der Straße „Am Linnenbach“ (K53) werden weiterhin als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Der sich im Plangebiet befindliche Wasserbehälter wird im Sinne des wirksamen Flächennutzungsplanes als „Flächen für Versorgungsanlagen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“ dargestellt. Im Bereich des auf Bebauungsplanebene festgesetzten „Dorf- und Spielplatzes“ sowie entlang des Linnenbachs sind in der Flächennutzungsplanberichtigung „Grünflächen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die Parzelle des Linnenbachs wird unverändert als „Wasserflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

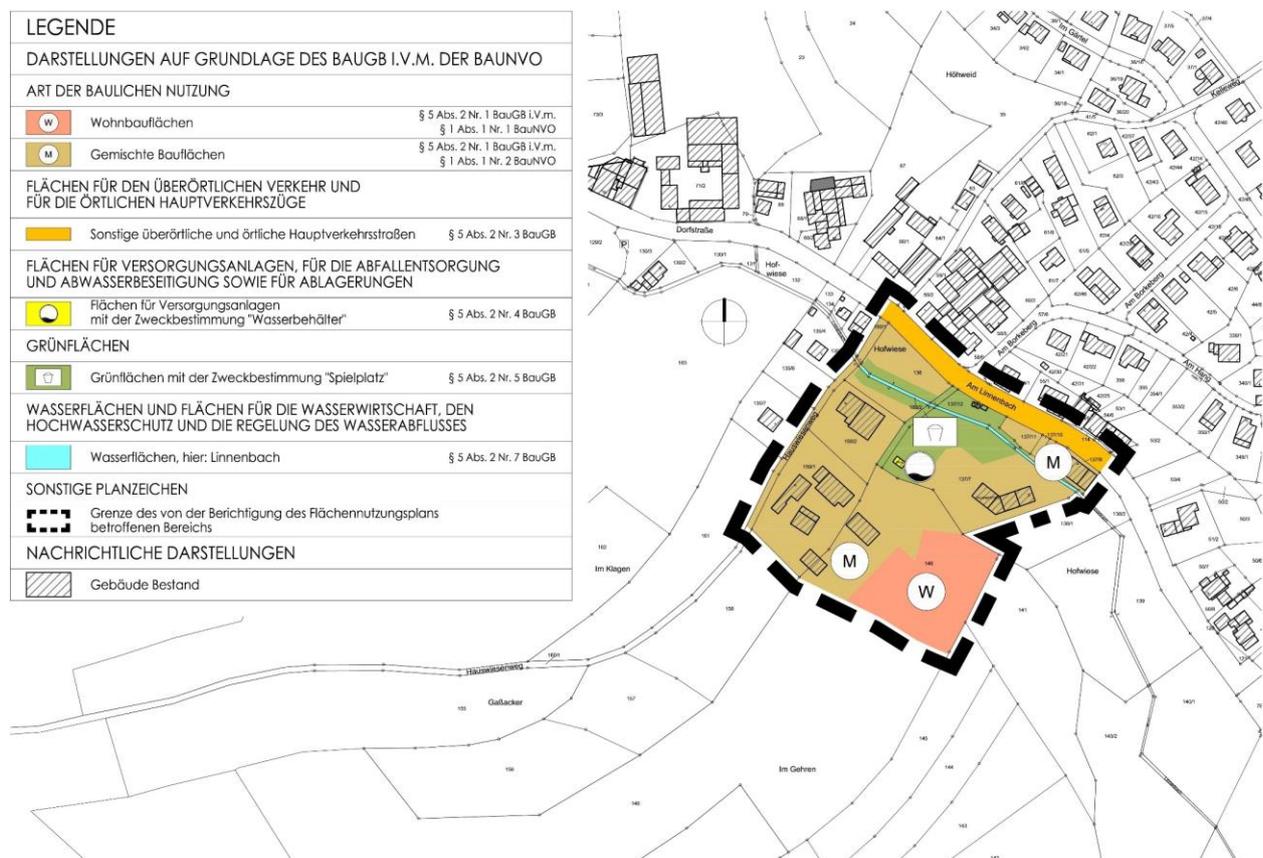


Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth im Bereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Linnenbach“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2024; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 13.10.2023 im UTM-Koordinatensystem)

### I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Im Siedlungsbereich des Ortsteiles Linnenbach gibt es bislang nur Bebauungspläne nordöstlich der Straße „Am Linnenbach“. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan „Höhweid und Im Gärtel“ (Plannummer „LI01-00“), der am 01.10.1967 in Kraft getreten ist, und um den Bebauungsplan „Borkeberg“ (Plannummer „LI02-00“), der seit 12.09.1998 wirksam ist (siehe Abbildung 5).

Für das Plangebiet selbst gibt es aber noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass die als dörfliches Wohngebiet sowie als Dorf- und Spielplatz vorgesehenen Flächen dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind. Bei den als reines Wohngebiet beplanten Flächen handelt es sich

bisher um unbeplante Außenbereichsflächen, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und im Sinne des § 215a BauGB in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren einbezogen werden.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Geografischen Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße mit der Darstellung bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 15.04.2024 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; die bestehenden Bebauungspläne sind schwarz gestrichelt umrandet, das Plangebiet ist rot umrandet)

#### **I.1.3.4 Naturschutzfachlich relevante Flächen sowie FFH-Verträglichkeit der Planung**

##### **I.1.3.4.1 Natura 2000-Gebiete sowie FFH-Verträglichkeit der Planung**

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ außerhalb eines Vogelschutzgebietes (VSG) der Natura 2000-Verordnung. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet mit der Nr. 6318-450 „Felswände des Vorderen Odenwaldes“ liegt über 1,8 km im Nordwesten (aufgrund des Abstandes nicht in Abbildung 6 erkennbar), weshalb Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Allerdings quert der Linnenbach den Planbereich, dessen Bachparzelle hier einen Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 6). Die Abgrenzung dieses FFH-Gebietes wird im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Um eine Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes und dessen Erhaltungsziele durch die Planung ausschließen zu können, wurde eine entsprechende Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura-2000-Kulisse durchgeführt (siehe FFH-Vorprüfung in Anlage 2 zur Begründung).

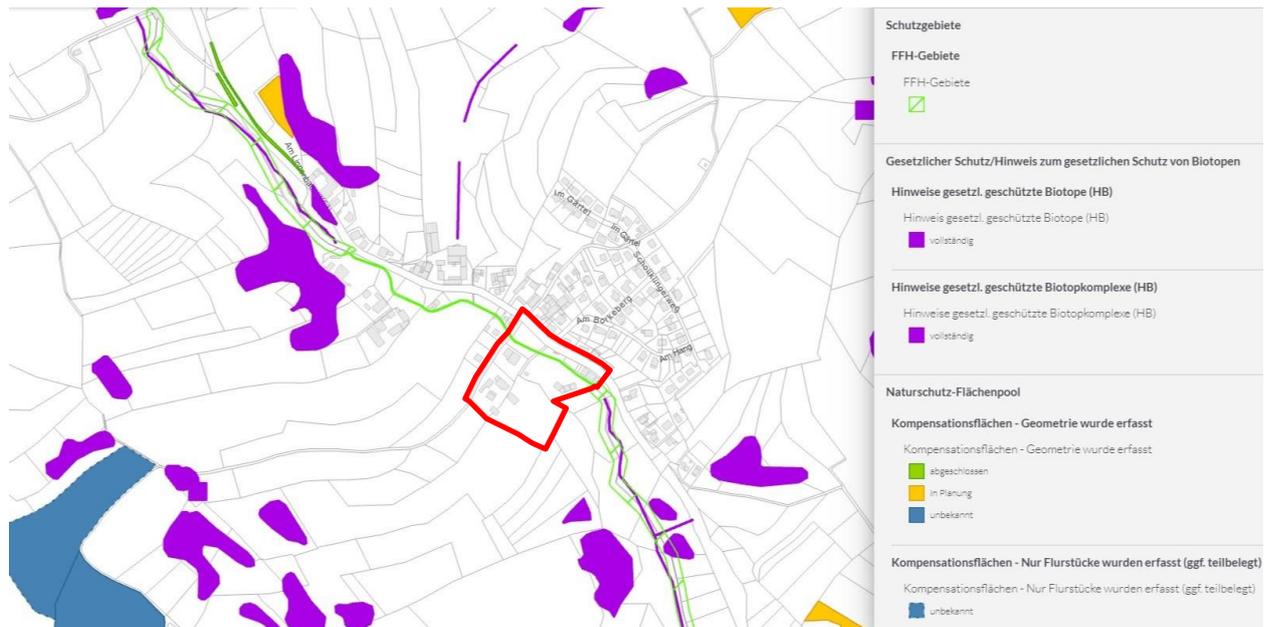


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 15.04.2024 unter <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

In der FFH-Vorprüfung werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ aufgeführt. Diese Maßnahmen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der FFH-Vorprüfung verwiesen.

#### Maßnahmen mit Zielorientierung „LRT - FFH-Anhang I“:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen:

- *Um Stoßbelastungen durch einen beschleunigten Oberflächenabfluss aufgrund der Zunahme von versiegelter Bodenfläche zu vermeiden, ist für das anfallende Niederschlagswasser eine geregelter Einleitung vorzusehen, um beeinträchtigende Wirkungen auf die Gewässerdynamik und Veränderungen des Substratangebotes bzw. der Substratzusammensetzung zu vermeiden (Vorsorgegebot). Hierzu sind temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Die als „unbedenklich“ einzustufende Einleitungsgröße ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, die das eingangs genannte Vorsorgegebot berücksichtigt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, hier in den Linnenbach, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die nach § 8 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis der vorliegend zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße bedarf, worauf im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen wird. Im Rahmen dieses Erlaubnisverfahrens ist grundsätzlich nachzuweisen, dass durch die Einleitung des Niederschlagswassers keine schädlichen, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbaren oder nicht ausgleichbaren Gewässeränderungen zu erwarten sind (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Als maßgeblicher Faktor ist dabei die als unbedenklich einzustufende Einleitungsgröße anhand einer hydraulischen Berechnung zu ermitteln und heranzuziehen. Eventuell erforderliche, temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen können als Nebenbestimmungen in den wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid aufgenommen werden. Weitergehende Festsetzungen

auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf es daher nicht. Auf diesen Sachverhalt wird jedoch ergänzend im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

- *Zum Schutz des LRT \*91E0 ist dieser im Bereich angrenzender Baufelder gegen eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszu-schließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (zwingend: Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten; im Einzelfall können Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 angeordnet werden (vgl. unten).*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Schutz des Lebensraumtyps \*91E0 entspricht sinngemäß der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 11 zum Gehölzschutz aus der Artenschutzprüfung (siehe Kapitel I.1.11.1). Die Maßnahme wird in diesem Sinne als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Anordnung von Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 hat im Bedarfsfall durch die einzusetzende Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen (siehe nachfolgenden Punkt).

- *Eine ökologische Bauleitung ist einzusetzen. Zu ihrem definierten Aufgabenfeld gehört die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung - insbesondere bei der Festlegung und Abgrenzung der Baufeldgrenzen, der Höhlen-Nachsuche sowie bei der Bestimmung der einzusetzenden Substratqualitäten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung entspricht sinngemäß der artenschutzrechtlichen sonstigen Maßnahme S 01 aus der Artenschutzprüfung (siehe Kapitel I.1.11.5). Die Maßnahme wird demnach als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Aufgabenfeld hat sich dabei auf die in den jeweiligen Maßnahmen benannten Leistungen zu erstrecken.

#### Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - FFH-Anhang II“:

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

- *Um Stoßbelastungen durch einen beschleunigten Oberflächenabfluss aufgrund der Zunahme von versiegelter Bodenfläche zu vermeiden, ist für das anfallende Niederschlagswasser eine geregelt Einleitung vorzusehen, um beeinträchtigende Wirkungen auf die Gewässerdynamik und Veränderungen des Substratangebotes bzw. der Substratzusammensetzung zu vermeiden (Vorsorgegebot). Hierzu sind temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen vorzusehen. Die als „unbedenklich“ einzustufende Einleitungsmenge ist durch eine hydraulische Berechnung nachzuweisen, die das eingangs genannte Vorsorgegebot berücksichtigt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Diese Maßnahme ist wortgleich mit der zuvor im Abschnitt „Maßnahmen mit Zielorientierung LRT - FFH-Anhang I“ bereits benannten Maßnahme. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird verwiesen.

- *Eine ökologische Bauleitung ist einzusetzen. Zu ihrem definierten Aufgabenfeld gehört die Durchsetzung und Überwachung der Maßnahmenrealisierung - insbesondere bei der Festlegung und Abgrenzung der Baufeldgrenzen, der Höhlen-Nachsuche sowie bei der Bestimmung der einzusetzenden Substratqualitäten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Diese Maßnahme ist wortgleich mit der zuvor im Abschnitt „Maßnahmen mit Zielorientierung LRT - FFH-Anhang I“ bereits benannten Maßnahme. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen wird verwiesen.

### Maßnahmen mit Zielorientierung „Leitarten - VS-RL-Anhang I“:

Für das betroffene Schutzgebiet sind keine wertgebenden Leitarten dieser Klassifizierung benannt. Es müssen daher keine entsprechenden Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

### Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten:

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

*Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Schutzgebietenbereich (Linnenbach einschließlich seiner begleitenden Gewässerrandstreifen) wird planerisch nicht in Anspruch genommen. Eine unmittelbare Beeinträchtigung von Besiedlern dieses Habitatkomplexes sowie dessen struktureller Integrität entsteht somit nicht. Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf die Erhaltungszielsetzungen des FFH-Gebietes 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ ergibt:*

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

*Die geplante Siedlungsflächenentwicklung im Bereich „Ortsmitte Linnenbach“ verursacht - bei Berücksichtigung der in Kapitel 6 formulierten Maßnahmen - weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen.*

#### **I.1.3.4.2 Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 1431024 „Albersbacher Riedwiesen“ befindet sich in einer Entfernung von über 3,5 km im Süden (aufgrund des Abstandes nicht in Abbildung 6 erkennbar). Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Nr. 2431023 „Gras-Ellenbacher Wiesen“ liegt sogar knapp 8 km entfernt im Osten (aufgrund des Abstandes ebenfalls nicht in Abbildung 6 erkennbar). Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch die Planung sind angesichts der Entfernungen ausgeschlossen.

#### **I.1.3.4.3 Ökokonto- und Kompensationsflächen**

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen werden ebenfalls nicht tangiert. Entsprechende Flächen befinden sich in einer deutlichen Entfernung zum Plangebiet mit rund 440 m im Nordwesten, ca. 520 m im Südosten bzw. etwa 540 m im Westen (siehe grün, orange bzw. blau hinterlegte Flächen in Abbildung 6), sodass Beeinträchtigungen durch die Planung nicht zu erwarten sind.

#### I.1.3.4.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Planbereiches ergeben sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope. Allerdings gibt es solche Hinweise etwa 30 m im Südwesten (Schlüssel-Nr. 6318B0757 „Linnenbach unterhalb von Linnenbach“). Diese in Abbildung 6 lila hinterlegten Flächen werden durch die Planung jedoch nicht berührt.

#### I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Wie Abbildung 7 zu entnehmen ist, liegt der Planbereich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) ist das der Weschnitz im Südosten in einer Entfernung von knapp 1,5 km. Aufgrund dieses Abstandes und der Topografie (deutlich höhere Lage des Planbereiches) sind diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen.

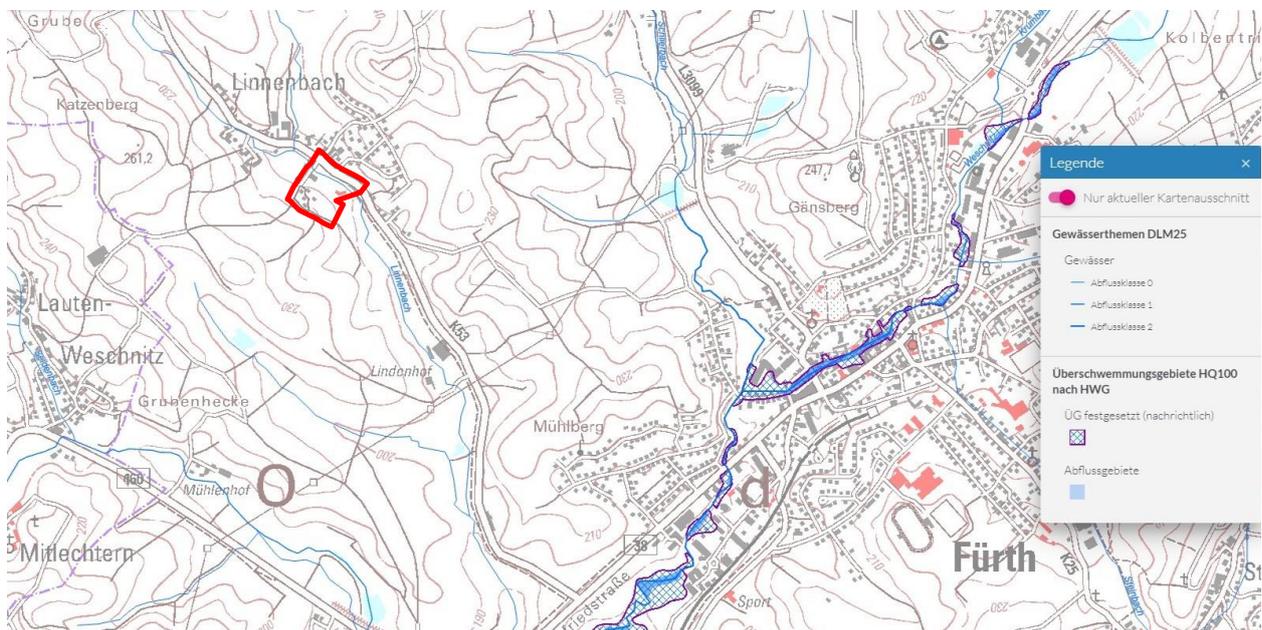


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 16.04.2024 unter <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 8). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQextrem Überflutungsfläche) verläuft ebenfalls ca. 1,5 km Südosten, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

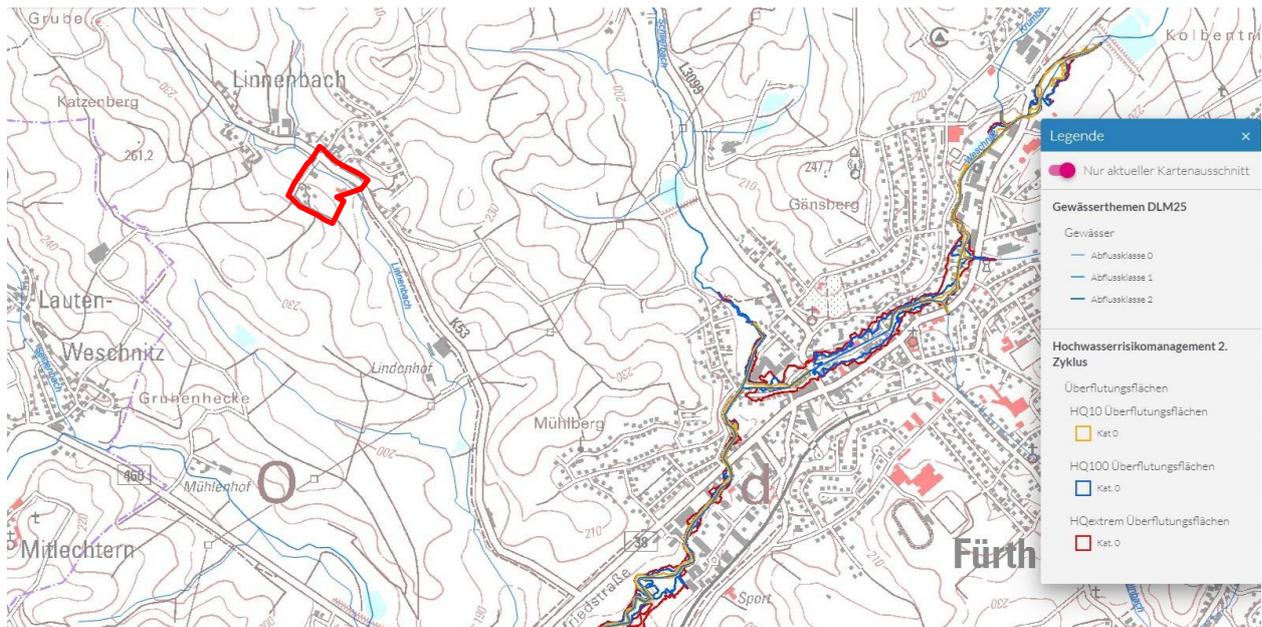


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 16.04.2024 unter <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

### I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

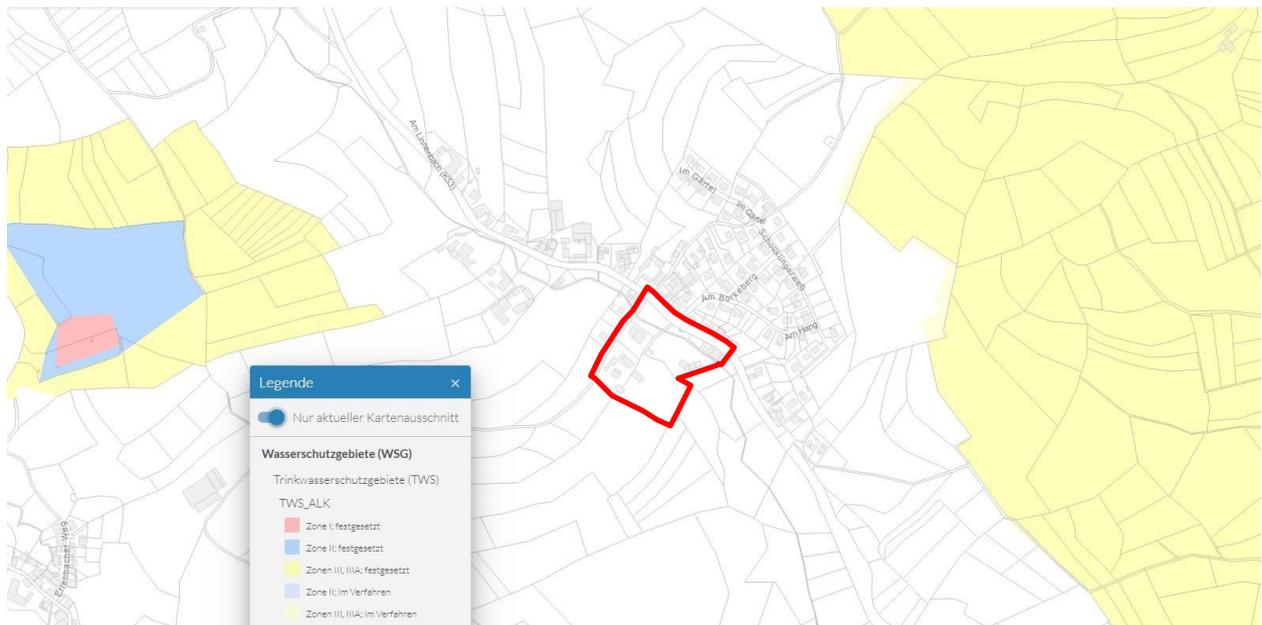


Abbildung 9: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 16.04.2024 unter <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (siehe Abbildung 9). Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete (hier die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Quelle Wässerchen, Rimbach“ (WSG-ID 431-037) in einer Entfernung von etwa 350 m im Westen sowie die Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 7, Fürth“ (WSG-ID 431-031) und die

hier annähernd deckungsgleiche Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 8, Fürth“ (WSG-ID 431-032) in einer Entfernung von knapp 340 m im Osten) sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben**

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

#### **I.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der bereits baulich genutzten bzw. geprägten Flächen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

#### **I.1.4 Regionalplanerische Dichtevorgaben und Begrenzung der Wohnungsanzahl**

Nach dem Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 ist im Rahmen der Bauleitplanung für den in Linnenbach bestehenden ländlichen Siedlungstyp eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar (ha) Bruttowohnbauland einzuhalten. Im vorliegenden Bebauungsplan werden daher zur Berücksichtigung dieser Wohnungsdichtevorgaben Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungsanzahl getroffen, um einerseits die gewünschte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und andererseits eine sozialverträgliche Wohnungsdichte zu gewährleisten.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 08.10.1998, Aktenzeichen: BVerwG 4 C 1/97). In diesem Sinne wird zur Begrenzung der Wohnungsanzahl festgesetzt, dass in Wohngebäuden maximal eine Wohnung je angefangene 275 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig ist. Das bedeutet, dass bei einer Grundstücksgröße von < 275 m<sup>2</sup> nur eine Wohnung zulässig ist, bei einer Grundstücksgröße von ≥ 275 m<sup>2</sup> bis < 550 m<sup>2</sup> maximal zwei Wohnungen, bei einer Grundstücksgröße von ≥ 550 m<sup>2</sup> bis < 825 m<sup>2</sup> maximal drei Wohnungen usw. Bezogen auf einen Hektar Bauland wären somit rechnerisch maximal 37 Wohnungen möglich (10.000 m<sup>2</sup> : 275 m<sup>2</sup> = ~ 36,36). Die Obergrenze der Siedlungsdichtevorgabe von maximal 40 Wohneinheiten je ha wird somit sicher eingehalten.

Die Unterschreitung der Untergrenze zur Wohndichtevorgabe ist als begründete Ausnahme zulässig. In Linnenbach wird die gewünschte Untergrenze vermutlich nicht zu erreichen sein, was sich vor allem durch die Eigenart des Ortsteiles mit seiner schon bisher geringen Wohndichte ergibt. Zudem befindet sich Linnenbach innerhalb eines ländlich geprägten Gebietes, in dem eine höhere Wohndichte städtebaulich nicht angebracht wäre. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Mindestwohnraumdichte mit dem Festsetzungsinstrumentarium des BauGB nicht möglich ist. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt nur zur Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Eine Mindestwohnungsanzahl ist seitens des Bundesgesetzgebers nicht vorgesehen und damit auch nicht festsetzungsfähig. In den festgesetzten dörflichen Wohngebieten (MDW) ist im Sinne der Baunutzungsverordnung im Übrigen eine Nutzungsmischung vorzusehen. Auch wenn diese hier nicht gleichgewichtig sein muss, ist in diesen Gebieten dennoch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mit nicht unerheblichem Gewicht zu berücksichtigen, wodurch sich die Wohndichte zwangsläufig reduziert.

Die Wohndichte im Plangebiet entspricht soweit städtebaulich sinnvoll und möglich den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen und damit insbesondere auch dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

### I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Fürther Ortsteiles Linnenbach, südwestlich der Straße „Am Linnenbach“ (K53) und südöstlich des Hauswiesenweges.

Im Planbereich sind bereits verschiedene bauliche Anlagen und Nutzungen vorhanden (wohnbauliche Nutzung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung am Geißehof, das derzeitige DCG-Gemeindezentrum, das Feuerwehrhaus, der Spielplatz Linnenbach sowie ein Land- und Getränkehandel). Weiter im Süden sind zudem eine Grillhütte sowie Spiel- und Sportplätze der DCG (Spielgeräte wie z.B. Klettergerüste, Schaukeln und Rutschen, einem Kleinfeld-Fußballplatz und einem Beach-Volleyballplatz) gelegenen (siehe Abbildung 10).

Die Gebäude im Planbereich sind überwiegend in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die deutlich dominierende Dachform im Planbereich sowie im gesamten Ortsteil Linnenbach ist das Satteldach. Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind ein- bis zweigeschossig erbaut, umliegend sind aber auch zwei- bis dreigeschossige Gebäude anzutreffen.

Nähere Erläuterungen zur derzeitigen Beschaffenheit des Plangebietes sind im Übrigen dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen und den dazugehörigen Beschreibungen in der umweltrechtlichen Vorprüfung zu entnehmen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

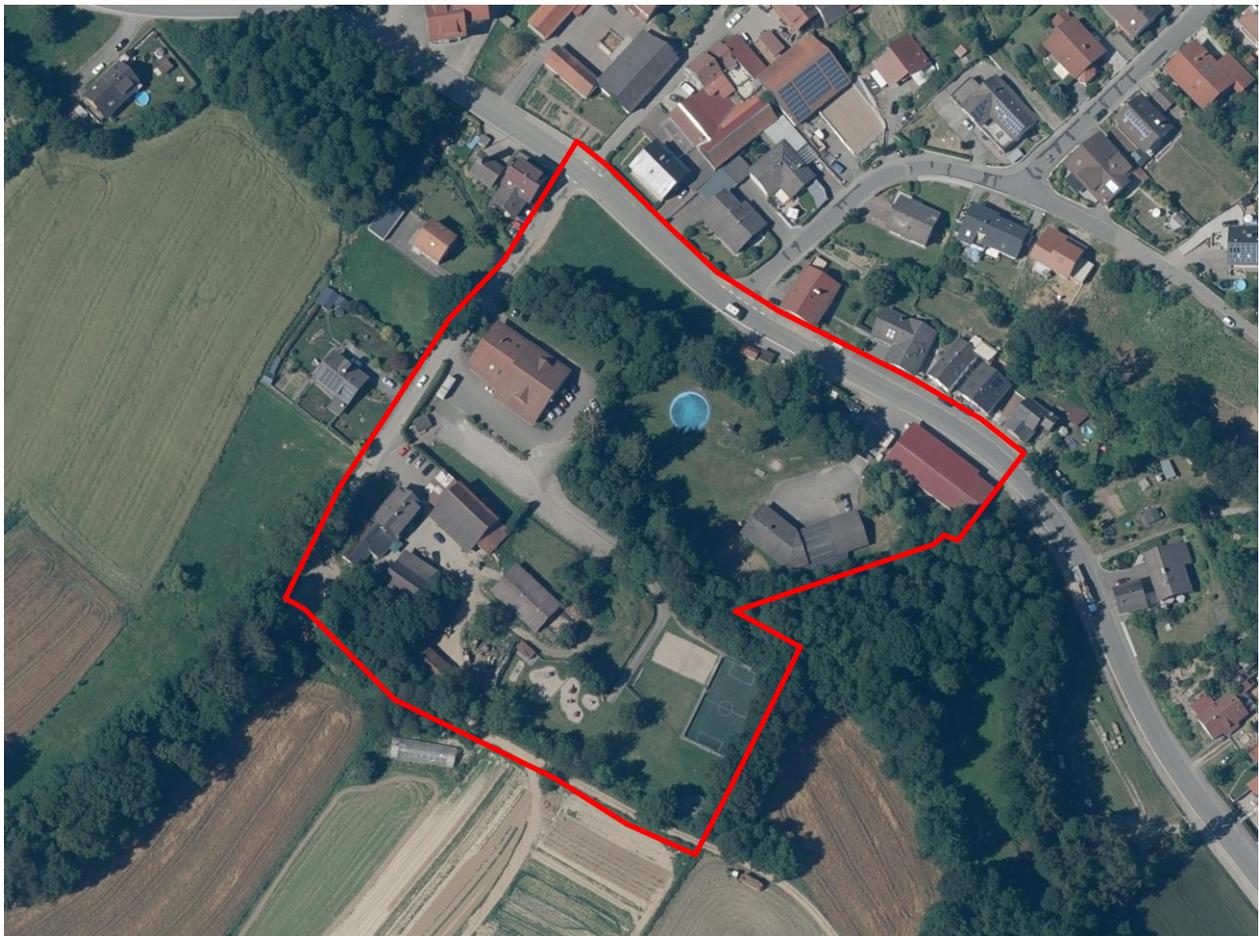


Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Abruf am 13.11.2019 über das Gemeinde-GIS, Bildaufnahme aus dem Jahr 2019; das Plangebiet ist rot umrandet)

## **I.1.6 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung**

### **I.1.6.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung**

Die bestehende Bebauung des Plangebietes ist über die vorhandenen Verkehrsflächen, d.h. über die Straße „Am Linnenbach“ (K53) mit einer Zuwegung zum Feuerwehrhaus sowie den Hauswiesenweg erschlossen, in denen auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Ihrer örtlichen und überörtlichen Erschließungsfunktion entsprechend, werden die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Straßenparzelle „Am Linnenbach“ (Flurstück Nr. 78/7) als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Zur Erschließung der geplanten reinen Wohngebiete im Süden des Planbereiches ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich, die zwischen dem DCG-Gemeindezentrum und dem Geißehof errichtet werden soll. Um hier einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen wird die Straße in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Da der Hauswiesenweg im heutigen Bestand teilweise nur eine Breite von knapp 4 m aufweist, wird mit der auch hier vorgenommenen Festsetzung einer 6,0 m breiten Verkehrsfläche dessen Verbreiterung ermöglicht. Diese Straßenverbreiterung betrifft aber nicht zwangsläufig die vorhandene Brücke im Hauswiesenweg über den Linnenbach. Aufgrund der voraussichtlich nur geringen Verkehrsmengen ist diese mit ihrer heutigen lichten Fahrbahnbreite von knapp 4,3 m als spätere Engstelle vertretbar.

Um eine reibungs- und gefahrlose Müllabfuhr zu gewährleisten, wird am Ende der neuen Erschließungsstraße eine Wendeanlage vorgesehen, die für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges dimensioniert ist. Ein Rückwärtsfahren des Abfallsammelfahrzeuges wird somit im Sinne der DGUV-Regel 114-601 (Branche Abfallwirtschaft - Teil I: Abfallsammlung) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) vermieden.

In südlicher Verlängerung der Wendeanlage wird eine Straße vorgesehen, die ausschließlich dem Anliegerverkehr der südöstlichsten Wohngebietsflächen dienen und daher lediglich in einer Breite von 4,0 m errichtet werden soll, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Für die zukünftigen ortskundigen Bewohner dieses Baugrundstückes wird das Anfahren der Stellplätze auf eigenem Grundstück problemlos möglich sein, weshalb hier kein Begegnungsverkehr gewährleistet werden muss. Zur Müllabfuhr sind die Abfallbehältnisse allerdings wenige Meter bis an die Wendeanlage vorzuziehen.

Der Hauswiesenweg und die neue Erschließungsstraße werden im Sinne ihrer heutigen bzw. zukünftigen Erschließungsfunktion als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dazu ist allerdings klarzustellen, dass diese Festsetzung nicht gleichbedeutend mit einer „Spielstraße“ ist, bei der eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h gilt. Eine Straße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (wie sie heute schon im Hauswiesenweg vorgegeben ist) ist hier ebenso möglich. Die konkrete Ausgestaltung und Beschilderung wird im Zuge der Erschließungsplanung von der Gemeinde vorgegeben. Der Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches eine flexible Ausgestaltung zu.

Im Norden der geplanten Erschließungsstraße werden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, auf denen Besucher der umliegenden Nutzungen ihre Fahrzeuge abstellen können. Im Hinblick auf den Stellplatzbedarf der Nutzungen auf den Baugrundstücken wird darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen ist. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, wodurch auch die Anzahl möglicher Wohnungen in gewisser Weise reguliert wird.

Der an den Hauswiesenweg anschließende landwirtschaftliche Weg im Westen und Süden des Geißehofs wird als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt, damit die Erschließung der umliegend anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aufrechterhalten wird und dauerhaft gesichert ist. Um eine Durchfahrt zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem landwirtschaftlichen Weg zu verhindern,

können hier z.B. Poller errichtet werden, wobei ein „Schleichverkehr“ an dieser Stelle aber nicht zu erwarten ist, da die eventuell zu umfahrende K53 keine besondere Stauauffälligkeit aufweist. Eine fußläufige Durchwegung zur freien Feldflur im Süden ist dabei aber zu Erholungszwecken möglich.

Im Bereich des Dorf- und Spielplatzes befindet sich ein Wasserbehälter. Dieser wird derzeit im Bedarfsfall über die Spielplatzflächen angefahren. Da hiermit ein potenzielles Risiko für spielende Kinder einhergeht, soll dieser Wasserbehälter zukünftig über eine Zuwegung von der neuen Erschließungsstraße aus angedient werden. Diesem Nutzungszweck entsprechend werden die dafür erforderlichen Verkehrsflächen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Der Wasserbehälter selbst wird zur dauerhaften Sicherung als „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Wasserbehälter“ festgesetzt. In diesem Sinne wird auch die im Bereich der Bushaltestelle „Linnenbach, Am Borkeberg“ vorhandene Transformatorstation als „Flächen für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Die vorgenannten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ werden zur Klarstellung der verschiedenen Zweckbestimmungen durch jeweils andere Neigungswinkel der Schrägschraffuren dargestellt und durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ voneinander getrennt.

Die leitungsgebundene Erschließung der reinen Wohngebiete kann über die Verlegung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der neuen Erschließungsstraße erfolgen. Die Entwässerung kann dabei über die Herstellung eines Trennsystems erfolgen. Der Schmutzwasserkanal kann an den vorhandenen Mischwasserkanal im Hauswiesenweg angeschlossen werden. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden keine verbindlichen Vorgaben gemacht, sodass neben der Versickerung auch die grundsätzliche Möglichkeit und Zulässigkeit zur Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz oder in den Linnenbach besteht. Für eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Linnenbach ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich. Sofern das Einleiten von Niederschlagswasser in den Linnenbach vorgesehen ist, wird zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ im Sinne der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung) auf den folgenden Sachverhalt hingewiesen (siehe auch diesbezügliche Erläuterungen Kapitel I.1.3.4.1). Um Stoßbelastungen durch einen beschleunigten Oberflächenabfluss aufgrund der Zunahme von versiegelter Bodenfläche zu vermeiden, ist für das anfallende Niederschlagswasser eine geregelte Einleitung vorzusehen, um beeinträchtigende Wirkungen auf die Gewässerdynamik und Veränderungen des Substratdargebotes bzw. der Substratzusammensetzung zu vermeiden (Vorsorgegebot). Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist daher nachzuweisen, dass durch die Einleitung des Niederschlagswassers keine schädlichen, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbaren oder nicht ausgleichbaren Gewässerveränderungen zu erwarten sind (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Als maßgeblicher Faktor ist dabei die als unbedenklich einzustufende Einleitemenge anhand einer hydraulischen Berechnung zu ermitteln und heranzuziehen. Eventuell erforderliche, temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen können als Nebenbestimmungen in den wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid aufgenommen werden. Derartige technische Maßnahmen sind machbar, weshalb der Bebauungsplan auch ohne weitergehende Festsetzungen vollzugsfähig ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist Bestandteil der späteren Erschließungs- bzw. Objektplanung, in der auch eventuelle Gründächer mit ihrem Wasserrückhaltevermögen berücksichtigt werden können.

Der Hauptabwassersammler entlang der Straße „Am Linnenbach“ wird im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich als „Unterirdische Hauptabwasserleitung des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal, hier: Mischwasserkanal DN 800“ dargestellt, um dessen Verlauf klarzustellen.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von

Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) 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.

#### **I.1.6.2 ÖPNV-Anbindung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bushaltestelle „Linnenbach, Am Borkeberg“ des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH (VRN) bzw. der Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH (VGG). Diese Haltestelle wird gemäß der Online-Fahrplanauskunft des VRN von folgenden Bus- und Ruftaxi-Linien angeeignet (Gültigkeit der Fahrpläne ab 10.12.2023):

- Bus 698: Fürth - Rimbach - Heppenheim - Bensheim (und Gegenrichtung)
- Ruftaxi/-bus 6998: Ruftaxi Fürth über Fürth - Linnenbach - Erlenbach - Seidenbach (und Gegenrichtung)

Die Buslinie 698 dient die Bushaltestelle allerdings nur montags bis freitags zwischen 7:00 Uhr und 9:00 Uhr für Fahrten zur Schule in Richtung „Rimbach, Schulzentrum“, „Fürth, Grundschule“, „Erlenbach, Schule“ und „Mittelechtern, Schule“ an. Ansonsten steht bis 20:00 Uhr nur das Ruftaxi/-bus 6998 zur Verfügung, durch das man entweder nach Seidenbach oder zum Bahnhof Fürth gelangen kann. Über den Fürther Bahnhof hat man Anschlussmöglichkeiten zum Schienenverkehrsbetrieb der Weschnitztalbahn zwischen Weinheim und Fürth als Teil des Bahnnetzes der Deutschen Bahn AG (DB).

Damit ist das Plangebiet sowie der gesamte Ortsteil Linnenbach nur mäßig an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Den Einwohnern von Linnenbach ist jedoch bekannt, dass sie auf den Motorisierten Individualverkehr (MIV) angewiesen sind.

#### **I.1.7 Baugrund und Bodenschutz**

Im Hinblick auf den Baugrund und im Sinne des Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben, welche in Anbetracht des bereits in wesentlichen Teilen baulich in Anspruch genommenen Plangebietes als angemessen und ausreichend angesehen werden:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Fürth keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten) innerhalb der Erdbebenzone 0 mit der Untergrundklasse R liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben dieser DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Es wird ergänzend auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.
- Es wird hinsichtlich des Bodenschutzes darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten sind.

- Der Gemeinde Fürth liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Aufgrund der bisherigen Nutzungen im Planbereich ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

## **I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

### **I.1.8.1 Grundwasserschutz**

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Wenn Arbeiten zur Herstellung von Bauwerken, Aufschlüssen und Bodenerkundungen oder Eingriffe in den Boden erfolgen, die mittelbar oder unmittelbar Auswirkungen auf Grundwasser haben, handelt es sich um anzeigepflichtige Vorhaben nach § 49 WHG oder ggf. erlaubnispflichtige Benutzungen (§§ 8 und 9 WHG).
- Temporäre Grundwasserentnahmen bzw. Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab anzuzeigen. Wenn die Entnahme mehr als 3.600 m<sup>3</sup>/a beträgt, bedarf sie nach § 29 Abs. 1 HWG der wasserrechtlichen Erlaubnis (siehe auch § 8 WHG). Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

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

#### **I.1.8.2 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen in der Straße „Am Linnenbach“ und im Hauswiesenweg bzw. über den Anschluss der geplanten reinen Wohngebiete im Rahmen der Bauarbeiten zur geplanten Erschließungsstraße. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Trinkwassernetz anzubinden.

Ein Mehrbedarf an Trinkwasser ergibt sich lediglich aus den möglichen Neubebauungen auf den noch unbebauten Grundstücken. Die hierbei anzunehmende Trinkwasserbedarfsmenge kann anhand der zu erwartenden Wohnungsanzahl (realer Ansatz unter Berücksichtigung der beispielhaften Grundstücksparzellierung und von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten) wie folgt abgeschätzt werden. Bei angenommenen zehn neuen Wohnungen im reinen und dörflichen Wohngebiet, einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung durch 2,5 Personen und einem Trinkwasserverbrauch von rund 150 Litern pro Bewohner und Tag ist von einem Mehrbedarf von ca. 1.370 m<sup>3</sup> pro Jahr auszugehen. Der vorliegende Bebauungsplan hat somit keine besonderen Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch.

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

#### **I.1.8.3 Wasserqualität**

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

#### **I.1.8.4 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Planbereiches erhöht sich infolge der angestrebten baulichen Entwicklung durch die möglichen Neubebauungen, auch wenn dieser schon heute bereits in wesentlichen Teilen baulich in Anspruch genommenen wird.

Um eine gewisse Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung, aber auch um eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass befestigte ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche herzustellen sind (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind daher nicht zulässig.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden keine verbindlichen Vorgaben gemacht, sodass neben der Versickerung auch die grundsätzliche Möglichkeit und Zulässigkeit zur Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz oder in den Linnenbach besteht. Die Bodenverhältnisse in der Gemeinde Fürth sind erfahrungsgemäß für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt geeignet. Seitens der Bauaufsicht bzw. der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße wird die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung bei nicht oder nur

bedingt geeigneten Bodenverhältnissen kritisch gesehen, da dann zwangsläufig und regelmäßig eine ggf. vorhandene Ausnahmeregelung in Anspruch genommen oder eine Befreiung von der Versickerungsfestsetzung genehmigt werden muss.

Im Hinblick auf das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden, um Trinkwasser einzusparen. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Darüber hinaus wird zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und damit zur Minimierung von planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf empfohlen, das nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern, sofern wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Auf die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen vor Planungs- bzw. Baubeginn im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände wird in diesem Zusammenhang verwiesen (siehe Kapitel I.1.7). Zudem wird auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nach den aktuellen DWA-Arbeits- und -Merkblättern hinsichtlich Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser zu bemessen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen.

Sofern das Einleiten von Niederschlagswasser in den Linnenbach vorgesehen ist, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße einzuholen. Zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ wird im Sinne der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung) zudem auf den folgenden Sachverhalt hingewiesen (siehe auch diesbezügliche Erläuterungen Kapitel I.1.3.4.1). Um Stoßbelastungen durch einen beschleunigten Oberflächenabfluss aufgrund der Zunahme von versiegelter Bodenfläche zu vermeiden, ist für das anfallende Niederschlagswasser eine geregelte Einleitung vorzusehen, um beeinträchtigende Wirkungen auf die Gewässerdynamik und Veränderungen des Substratdargebotes bzw. der Substratzusammensetzung zu vermeiden (Vorsorgegebot). Im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist daher nachzuweisen, dass durch die Einleitung des Niederschlagswassers keine schädlichen, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbaren oder nicht ausgleichbaren Gewässerveränderungen zu erwarten sind (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Als maßgeblicher Faktor ist dabei die als unbedenklich einzustufende Einleitmenge anhand einer hydraulischen Berechnung zu ermitteln und heranzuziehen. Eventuell erforderliche, temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen können als Nebenbestimmungen in den wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid aufgenommen werden. Derartige technische Maßnahmen sind machbar, weshalb der Bebauungsplan auch ohne weitergehende Festsetzungen vollzugsfähig ist. Die konkrete Entwässerungsplanung ist Bestandteil der späteren Erschließungs- bzw. Objektplanung, in der auch eventuelle Gründächer mit ihrem Wasserrückhaltevermögen berücksichtigt werden können.

#### **I.1.8.5 Schmutzwasser**

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanalleitungen in der Straße „Am Linnenbach“ und im Hauswiesenweg bzw. über den Anschluss der geplanten reinen Wohngebiete im Rahmen der Bauarbeiten zur geplanten Erschließungsstraße. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Abwassernetz anzubinden.

Die Menge an Schmutzwasser wird durch die beabsichtigte Gebietsentwicklung analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen (siehe Kapitel I.1.8.2). Das öffentliche Kanalnetz und die Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal können das aus dem vorliegenden Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

#### **I.1.8.6 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 § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Arbeitsblatt „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz bzw. über den vor Ort befindlichen Wasserbehälter sichergestellt. Der Löschwasserbedarf der bestehenden bzw. zukünftig noch möglichen Gebäude entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen. Durch die vorliegende Planung ändert sich die maßgebliche Einstufung zum Löschwasserbedarf (Grundsatz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht. Demnach ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden (z.B. ergänzende Löschwassereinrichtungen für den Objektschutz).

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t befestigt, sodass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Diese Anforderung wird auch an die geplante Straße zur Erschließung der reinen Wohngebiete gestellt werden. Es wird in diesem Zusammenhang grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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

#### **I.1.8.7 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt mit deutlichem Abstand sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb von festgesetzten bzw. im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

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

### I.1.8.8 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer, und zwar der Linnenbach (siehe Abbildung 11). Der im Bereich des Dorf- und Spielplatzes vorhandene Teich ist jedoch künstlich angelegt und kein natürliches Gewässer. Die Parzelle des Linnenbachs und der Teich werden aber gleichermaßen als „Wasserflächen“ festgesetzt und in diesem Sinne gesichert.

Beim Linnenbach handelt es sich gemäß dem interaktiven Viewer des Fachinformationssystems des Landes Hessen zur EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) um ein Gewässer 3. Ordnung, weshalb der nach § 23 Abs. 1 HWG im Innenbereich geltende Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m zu beachten ist. Dieser Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan dahingehend berücksichtigt, dass die entlang des Linnenbachs bestehenden Gehölzflächen vollständig zum Erhalt festgesetzt werden und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) soweit möglich sogar mindestens um 6,0 m von der Bachparzelle abgerückt werden. Lediglich das auf dem Grundstück „Am Linnenbach 9“ (Flurstück Nr. 137/9) seit Jahrzehnten befindliche Gebäude steht näher an der Bachparzelle (an der engsten Stelle nur ca. 2,3 m entfernt), weshalb das Baufenster hier an der Bestandsbebauung ausgerichtet wird. Aufgrund dieser Maßnahmen sind negative Auswirkungen der Planung auf das Gewässer oder den Gewässerrandstreifen im Vergleich zur heutigen Bestandsituation nicht zu erwarten.

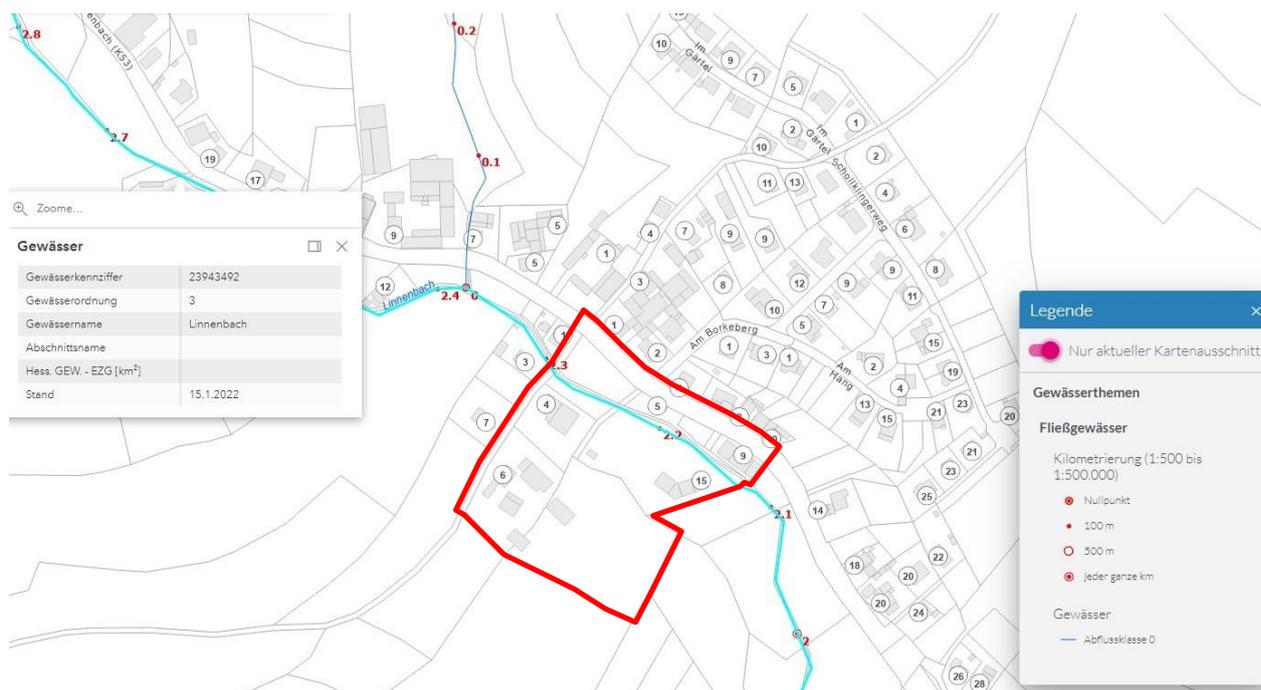


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Gewässern (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.04.2024 unter <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

Da die Parzelle des Linnenbachs im Planbereich einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt, wird zu dessen Schutz im Sinne der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung) auf den folgenden Sachverhalt hingewiesen, sofern das Einleiten von Niederschlagswasser in den Linnenbach vorgesehen ist (siehe auch diesbezügliche Erläuterungen Kapitel I.1.3.4.1). Um Stoßbelastungen durch einen beschleunigten Oberflächenabfluss aufgrund der Zunahme von versiegelter Bodenfläche zu vermeiden, ist für

das anfallende Niederschlagswasser eine geregelte Einleitung vorzusehen, um beeinträchtigende Wirkungen auf die Gewässerdynamik und Veränderungen des Substratdargebotes bzw. der Substratzusammensetzung zu vermeiden (Vorsorgegebot). Im Rahmen des erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens ist daher nachzuweisen, dass durch die Einleitung des Niederschlagswassers keine schädlichen, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbaren oder nicht ausgleichbaren Gewässerveränderungen zu erwarten sind (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG). Als maßgeblicher Faktor ist dabei die als unbedenklich einzustufende Einleitmenge anhand einer hydraulischen Berechnung zu ermitteln und heranzuziehen. Eventuell erforderliche, temporär wirksame Rückhaltevorrichtungen können als Nebenbestimmungen in den wasserrechtlichen Erlaubnisbescheid aufgenommen werden.

#### **I.1.8.9 Gartenbrunnen**

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

#### **I.1.8.10 Starkregenereignisse**

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen ist. Wegen der Topografie des Ortsteiles Linnenbach sieht die Gemeinde Fürth für den Planbereich allerdings zunächst keine besonderen Gefahren im Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie. Dennoch wird im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschoßhöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Fürth verlangt werden.

#### **I.1.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Nördlich, nordwestlich und westlich des Plangebietes finden sich gemäß der Internetseite „Kulturdenkmäler in Hessen“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zwar verschiedene Eintragungen (Keilweg 3 sowie Dorfstraße 1, 9, 18 und 20; siehe Abbildung 12). Nach den hierzu hinterlegten Informationen liegt das Denkmalverzeichnis für den jeweiligen Bereich aber noch nicht vor. Die bisher bekannten Bau- und Kulturdenkmäler hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen daher in sogenannten Arbeitslisten erfasst. Den Arbeitslisten liegen Erkenntnisse aus Akten, Ortsbegehungen und Denkmalinventaren, jedoch keine neuere systematische Forschung, zugrunde. Die Benehmensherstellung mit der Gemeinde Fürth gemäß § 11 Abs. 1 HDSchG ist noch nicht erfolgt. Es handelt sich somit um Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen Gründen, für die die Aufnahme in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen vorgesehen ist.



### I.1.11 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen im vorliegenden Bebauungsplan Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 3 zur Begründung) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die erforderlichen Maßnahmen und zusätzlichen Empfehlungen werden - mit drei Ausnahmen bei den Maßnahmenempfehlungen - im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Nach der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung im Rahmen der umweltrechtlichen Vorprüfung (siehe Anlage 1 zur Begründung) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Auch andere als die in § 44 Abs. 5 Satz 1 und 4 BNatSchG genannten Pflanzenarten sind aufgrund der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Demzufolge sind durch die Planung auch keine besonders geschützten Pflanzenarten betroffen.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Haselmauskobel, Eulenkästen, Fledermaus- und Nistkästen sowie Quartier- und Niststeine sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

#### I.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V 01** Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als „schonende Rodung“ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden dann die Wurzelstöcke gerodet. Da im angrenzenden Landschaftsraum das Strukturinventar weitgehend ebenfalls den standortökologischen Anforderungen der Haselmaus entspricht, kann auf die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden; zur strukturellen Optimierung sind im umgebenden Funktionsraum vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2KS (mit Schläfer-Barriere). Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen. Die Dokumentation der Maßnahmenumsetzung erfolgt gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch die Ökologische Baubegleitung dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen

*Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winternester zu verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die im Plangebiet bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt, sodass die Maßnahme hier nicht zum Tragen kommt. Lediglich verschiedene Einzelbäume innerhalb der Baufenster, Gehölze im Bereich erforderlicher Verkehrsflächen zum Dorf- und Spielplatz bzw. Wasserbehälter sowie der Randbereich des Gehölzstreifens im Südwesten des Plangebietes, der in das Baufenster um den Geißhof (Grundstück „Hauswiesenweg 6“) hineinragt, werden nicht zum Erhalt festgesetzt, um einer baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen. Somit ist nur hier eine Gehölzbeseitigung, die aber auch ohne den Bebauungsplan möglich wäre, zulässig. Für diesen Fall ist die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus relevant, weshalb sie zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Haselmaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Allerdings wird entgegen der Maßnahmenformulierung des Fachgutachters festgesetzt, dass geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Haselmauskobel durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 festzulegen sind, die auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren hat.

Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können Gehölzbeseitigungen damit aber ggf. auch ohne die Durchführung einer „schonenden Rodung“ erfolgen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Die fachgerechte Maßnahmenumsetzung ist auch hier durch die Ökologische Baubegleitung gegenüber der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

- V 02** *Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 03 sowie C 01. Sollten darüber hinaus höhlenbrütende Vogelarten betroffen sein, so werden von der ÖBB hierzu geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt. Die UNB erhält in diesem Fall einen entsprechenden Bericht zur geplanten Vorgehensweise.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vier im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter angetroffenen Höhlenbäume werden im Planteil des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt und zum besseren Verständnis dementsprechend gekennzeichnet. Dies ist jedoch nur als „Momentaufnahme“ zu sehen, da die Entstehung von Baumhöhlen einer natürlichen Entwicklungsdynamik unterliegt. Bei einer zeitnahen Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gebäude, ist nicht davon auszugehen, dass bis dahin weitere Baumhöhlen in den dafür eventuell zu rodenden Gehölzen entstanden sein werden. Dennoch ist die Vermeidungsmaßnahme zur eingriffsbezogenen Nachsuche nach Baumhöhlen vor allem im Hinblick auf einen längeren Realisierungszeitraum zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, weshalb sie im Bebauungsplan als

verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um eine fachlich qualifizierte Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen hat. Bei den Untersuchungen des Fachgutachters waren Spechthöhlen oder natürlich entstandene Baumhöhlen mit einem für Höhlenbrüter nutzbaren Lumen nicht aufzufinden. Deshalb besteht derzeit kein konkretes Erfordernis, diesbezügliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzusetzen. Infolgedessen ist es stattdessen, bei einer zukünftigen, derzeit nicht anzunehmenden Betroffenheit von höhlenbrütenden Vogelarten, die Festlegung geeigneter Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen auf die ohnehin einzusetzende Ökologische Baubegleitung zu übertragen, die die geplante Vorgehensweise gegenüber der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in einem Bericht zu dokumentieren hat.

- V 03** Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: *Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5° C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vier im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter angetroffenen und im Planteil des Bebauungsplanes kenntlich gemachten Höhlenbäume werden zum Erhalt festgesetzt, sodass deren Rodung oder Fällung nicht zulässig ist und die Maßnahme zunächst nicht zum Tragen kommt. Aufgrund der natürlichen Entwicklungsdynamik von Baumhöhlen kann unter Umständen dennoch die Rodung eines späteren Höhlenbaumes innerhalb der Baufenster erforderlich werden, sofern bei der zwingend vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Nachsuche nach Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 02) ein entsprechender Nachweis erfolgt. Für diesen Fall ist die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume relevant, weshalb sie zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um eine fachlich qualifizierte Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten, sind die Baumhöhlen durch die Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu untersuchen.

- V 04** Fledermausschonende Gebäudearbeiten: *Da einige der vorkommenden Fledermausarten die vorhandenen Gebäudeöffnungen potenziell als Schlafplätze nutzen können, sind diese vor dem Beginn von Gebäudearbeiten auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Wandöffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss technik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, dürfen entsprechende Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen - als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind Gebäudearbeiten an Fassade und Dachstuhl bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu*

*verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschluss technik richtet sich dann nach der ange troffenen Situation - vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Perso nen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind - auch in Hinblick auf C 02 - zu dokumen tieren.*

*Hinweis: Diese Maßnahme bezieht sich auf Abriss, Umbau oder Sanierung der Bestands gebäude oder Teilen davon.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu den fledermaus schonenden Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnatur schutzgesetzes Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme ist bei eventuellen Ar beiten an den bestehenden, aber auch bei späteren Arbeiten an den zukünftigen Gebäu den im Plangebiet zu beachten und dann unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen und gegenüber der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu dokumentie ren.

Das seitens des Fachgutachters beschriebene, alternative vorlaufende Verschließen von Quartierpotenzialen stellt eine Art „Maßnahmenalternative“ dar, die als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und somit als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaß nahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen kann eine Quartiernutzung damit aber ausgeschlossen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Die fachgerechte Maßnahmenumsetzung ist auch hier durch die Ökologische Baubegleitung gegenüber der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße in einem Ergebnisbericht zu dokumentieren.

Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird ergänzend festge setzt, dass die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 analog zur Vermeidungsmaßnahme V 07 im Einzelfall über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation zu entscheiden hat.

**V 05** *Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten:* *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergrei fen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Kon struktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumset zung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Ab ständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3., überarbeitete Auf lage (RÖSSLER, M. et al., 2022) zu entnehmen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fach gutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1

Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Bauamt der Gemeinde Fürth einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die späteren Bauherrschaften zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren können. Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes erfolgen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wonach Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind und verspiegeltes Glas bei der Fassadengestaltung nicht zulässig ist. Auf die Erläuterungen zu diesen gestalterischen Festsetzungen in Kapitel I.2.6.1 wird verwiesen, mit denen gleichzeitig aber auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag einhergehen.

- V 06** Erhalt eines Horstbaumes: *Der bei der Begehung im März 2023 innerhalb des Plangelungsbereiches festgestellte Horstbaum im Ufergehölzzug des Linnenbachs ist zu erhalten; Grundlage hierfür ist die anliegende Karte 1 „Horst- und Höhlenbäume“, in der der erkannte Horststandort vermerkt ist; die geplante Nutzung soll diesen Standort aussparen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Der im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter angetroffene Horstbaum wird zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Planteil des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt und zum besseren Verständnis dementsprechend gekennzeichnet. Dieser Horstbaum befindet sich innerhalb eines Gehölzzuges am Ufer des Linnenbachs, der insgesamt zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt wird, sodass Gehölzrodungen oder -fällungen hier nicht zulässig sind.

- V 07** Regelungen für Gebäudearbeiten: *Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle dort perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegten, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um dann unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält dazu einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen für Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudegebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Vermeidungsmaßnahme ist bei eventuellen Arbeiten an den bestehenden, aber auch bei späteren Arbeiten an den zukünftigen Gebäuden im Plangebiet zu beachten.

Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Da diese Maßnahme allerdings nicht nur bei einem Gebäudeabriss relevant ist, sondern potenzielle Bruthabitate auch bei Gebäudearbeiten z.B. an Fassade und Dachstuhl betroffen sein können, wird der Maßnahmentext im Textteil des Bebauungsplanes dementsprechend angepasst. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

- V 08** Erhalt eines Eulenkastens: *Bei allen Gebäudearbeiten, die den Standort des Eulenkastens betreffen, ist dessen Erhalt sowie die notwendige Funktionalität (Gewährleistung eines ausreichend dimensionierten Einflugloches ins Gebäude-Innere) sicherzustellen und im Rahmen eines Ergebnisberichtes gegenüber der UNB nachzuweisen. Bei der Umsetzung eines Gebäudenutzungskonzeptes, bei dem der aktuelle Standort nicht erhalten werden kann, ist der Eulenkasten (oder ein entsprechender Strukturersatz - bspw. Schleiereulenkasten Nr. 23) an einen funktional geeigneten Ersatz-Standort zu verlagern. Auch hierüber erhält die UNB einen Ergebnisbericht als Umsetzungsnachweis.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Der im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter ermittelte Eulenkasten befindet sich im Gebäude des Hofladens auf dem Geißehof. Der Standort wird zum besseren Verständnis im Planteil des Bebauungsplanes dementsprechend gekennzeichnet. Nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth sind an diesem Gebäude derzeit keine Gebäudearbeiten geplant. Dennoch ist die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt des Eulenkastens nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Schleiereulen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Bei späteren Arbeiten an diesem Gebäude, die den Standort des Eulenkastens betreffen, kommt die Vermeidungsmaßnahme aber zur Anwendung und ist dann unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 umzusetzen. Sollte der aktuelle Standort nicht erhalten werden können, ist der Eulenkasten innerhalb des betroffenen Grundstückes umzuhängen. Die konkrete Standortfestlegung des Eulenkastens hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch den seitens des Fachgutachters genannten Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen hat.

- V 09** Weitestgehender Gehölzerhalt: *Diese Maßnahme soll primär die gut entwickelten Ufergehölzbestände entlang des Linnenbachs, aber auch den Baumgehölzzug entlang der*

*Geländekante im zentralen Bereich des Plangebietes sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können. Entlang der Südgrenze des Plangebietes soll im Bereich des hier wegebegleitend ausgebildeten Gehölzstreifens die Gehölzanspruchnahme auf das unvermeidliche Minimum begrenzt werden. Ein Rückschnitt von Ästen ist hier immer gegenüber einer Fällung zu bevorzugen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die im Plangebiet bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt, sodass die Maßnahme zeichnerisch umgesetzt wird. Lediglich verschiedene Einzelbäume innerhalb der Baufenster, Gehölze im Bereich erforderlicher Verkehrsflächen zum Dorf- und Spielplatz bzw. Wasserbehälter sowie der Randbereich des Gehölzstreifens im Südwesten des Plangebietes, der in das Baufenster um den Geißhof (Grundstück „Hauswiesenweg 6“) hineinragt, werden nicht zum Erhalt festgesetzt, um einer baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen. Somit ist nur hier eine Gehölzbeseitigung, die aber auch ohne den Bebauungsplan möglich wäre, zulässig.

- V 10** Beschränkung der Rodungszeit: *Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Wie bereits zuvor beschreiben, werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sehr umfangreich zum Erhalt festgesetzt, sodass es durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich nur zu vereinzelten Rodungen kommen wird, bei denen die Maßnahme jedoch beachtlich ist. Um eine gewisse Kompensation für die zu rodenden Gehölze zu schaffen sowie zur Unterstützung gehölzbrütender Vögel, werden im Bebauungsplan verschiedene Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel I.2.5). Diese Maßnahme gilt damit auch für Gehölze, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

- V 11** Gehölzschutz: *Alle im Plangebiet verbleibenden Einzelgehölze oder Gehölzkomplexe sind gegen eine strukturelle und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Gebietserschließung und Bebauung zu schützen. Daher sind in der Grenzzone der dort ausgewiesenen Baufelder entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen. Gleiches gilt für das im Osten an das Plangebiet angrenzende Flächengehölz; dieses liegt zwar außerhalb des Plangebietes, jedoch ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Gebietserschließung und Bebauung - insbesondere auch in dessen Randzonen - zu vermeiden. Daher sind in der Grenzzone des Plan-Geltungsbereiches entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen. Die Einhaltung der vorstehenden Festlegungen ist durch die ÖBB zu gewährleisten und zu dokumentieren.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche

textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der geplanten Neubebauungen relevant und ist unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen relevante und deshalb in der Festsetzung benannte DIN 18920, die damit den Inhalt dieser Festsetzung konkretisiert und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflusst, im Bauamt der Gemeinde Fürth eingesehen werden kann. Diese Maßnahme zum Gehölzschutz entspricht sinngemäß der formulierten Maßnahme zum Schutz des Lebensraumtyps \*91E0 des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ aus der FFH-Vorprüfung (siehe Kapitel I.1.3.4.1). Dementsprechend hat die Anordnung von Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 im Bedarfsfall durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

**V 12** Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: *Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch die ÖBB auf vorhandene Bodennester abgesehen werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschoben werden. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der erforderlichen Erschließungsarbeiten sowie der geplanten Neubebauungen relevant.

Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Fachgutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Bodennestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

### I.1.11.2 CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>

**C 01** *Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziell nutzbaren) Quartierstrukturen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten durch die Rodung von Höhlenbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Fledermauskästen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.*

Hinweise zur Installation, Pflege und Unterhaltung der Fledermauskästen im Zusammenhang mit der CEF-Maßnahme C 01:

- *Für die Befestigung der Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägel zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.*
- *Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren.*
- *Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.*
- *Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.*
- *Neben der Anschaffung und Installation der Fledermauskästen ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.*
- *Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.*
- *Die angetroffene Belegung ist in den ersten fünf Jahren im Rahmen der jährlichen Pflege zu dokumentieren.*
- *Die Installation der Fledermauskästen muss durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vier im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter angetroffenen und im Planteil des Bebauungsplanes kenntlich gemachten Höhlenbäume werden zum Erhalt festgesetzt, sodass deren Rodung oder Fällung nicht zulässig ist und die Maßnahme zunächst nicht zum Tragen kommt. Aufgrund der natürlichen Entwicklungsdynamik von Baumhöhlen kann unter Umständen dennoch die Rodung eines späteren Höhlenbaumes innerhalb der Baufenster erforderlich werden. Dementsprechend wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme nur umgesetzt werden muss, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes gegeben ist, d.h. wenn bei der zwingend vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Nachsuche nach Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 02) ein entsprechender Nachweis erfolgt. Für diesen Fall ist die CEF-Maßnahme zur Installation von Fledermauskästen relevant, weshalb sie zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die im Rodungsfall erforderlichen Fledermauskästen sind noch vor der Rodung des Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die gemäß Bebauungsplan im Plangebiet anzupflanzenden Gehölze werden innerhalb von 30 Jahren vermutlich

---

<sup>1</sup> CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Fledermauskästen sind auf dem Grundstück, auf dem der Höhlenbaum gerodet werden soll, zu installieren. Die konkrete Standortfestlegung der Fledermauskästen hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Fachgutachters genannte Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen hat.

Die seitens des Fachgutachters gegebenen Hinweise zur Installation, Pflege und Unterhaltung der Fledermauskästen sind wichtig, um eine fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahme C 01 zu gewährleisten. Sie werden daher ebenfalls als verbindliche Vorgaben in der diesbezüglichen textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

- C 02** *Installation von Nisthilfen für die Rauchschnalbe: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Bruthabitaten für Rauchschnalben sind vorlaufend zum jeweiligen Eingriff (hier: beeinträchtigende Gebäudearbeiten an von Rauchschnalben besiedelten Stallungen) für jedes Nest, das beseitigt werden muss, zwei Rauchschnalben-Nisthilfen an funktional geeigneten Standorten zu installieren (bspw. Typ 10 oder 10b der Fa. Schwegler). Die benötigte Gesamtzahl wird vorhabenbezogen von der Ökologischen Baubegleitung ermittelt, die darüber der UNB einen Ergebnisbericht mit Standortdokumentation und Quantifizierungsnachweis vorlegt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Das im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter ermittelte Bruthabitat für Rauchschnalben befindet sich im Gebäude des Hofladens auf dem Geißhof. Der Standort wird zum besseren Verständnis im Planteil des Bebauungsplanes dementsprechend gekennzeichnet. Nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth sind an diesem Gebäude derzeit keine Gebäudearbeiten geplant. Dennoch ist die CEF-Maßnahme zur Installation von Nisthilfen für die Rauchschnalbe nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz dieser Vogelart im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Bei späteren Arbeiten an diesem Gebäude, durch die eine Betroffenheit von Nestern der Rauchschnalbe ausgelöst wird, kommt die Vermeidungsmaßnahme aber zur Anwendung und ist dann unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 umzusetzen. Die dabei erforderlichen Rauchschnalben-Nisthilfen sind innerhalb des jeweils betroffenen Grundstückes zu installieren. Die konkrete Festlegung der Standorte und Anzahl der Nisthilfen hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch den seitens des Fachgutachters genannten Ergebnisbericht mit Standortdokumentation und Quantifizierungsnachweis bei der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen hat. Die erforderlichen Nisthilfen sind noch vor den Eingriffen aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Anders als bei der Installation von Fledermauskästen, die durch die Rodung von Höhlenbäumen erforderlich wird, erscheint eine Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte für Rauchschnalben nicht angemessen, da Gebäude im Gegensatz zu Bäumen keiner derartigen natürlichen Entwicklungsdynamik unterliegen.

### I.1.11.3 FCS-Maßnahmen<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

#### I.1.11.4 Kompensationsmaßnahmen

**K 01** *Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden durch die geplanten Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1WI/2WI, Fassadenröhre 1FR/2FR sowie Wandsystem 3FE oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau in Garagenwände ist nur möglich, wenn die hierfür vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Konkrete Gebäudearbeiten (z.B. Abrissarbeiten) sind zum Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Dennoch sind Arbeiten an den Bestandsgebäuden im Plangebiet grundsätzlich jederzeit möglich und zulässig. In diesem Zusammenhang ist die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Quartiersteine hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Fachgutachters genannte Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen hat.

**K 02** *Einbau von Niststeinen: Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust von Gebäudebrütern an den Bestandsgebäuden durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind geeignete Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche des jeweiligen Neubaus einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser oder sogar kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; eine Mischung der genannten Typen wird empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Ihre Umsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB mit einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Konkrete Gebäudearbeiten (z.B. Abrissarbeiten) sind zum Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Dennoch sind Arbeiten an den Bestandsgebäuden im Plangebiet grundsätzlich jederzeit möglich und zulässig. In diesem Zusammenhang ist die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Niststeine hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Fachgutachters genannte Vollzugsdokumentation bei der Gemeinde Fürth und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße vorzulegen hat.

### I.1.11.5 Sonstige Maßnahmen

**S 01** Ökologische Baubegleitung: Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme zur Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung entspricht sinngemäß der formulierten Maßnahme zum Schutz des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ aus der FFH-Vorprüfung (siehe Kapitel I.1.3.4.1), weshalb sich das Aufgabenfeld auf die in den jeweiligen Maßnahmen benannten Leistungen zu erstrecken hat. Über die Maßnahmenformulierung des Fachgutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass es sich bei der Ökologischen Baubegleitung um eine fachlich qualifizierte Person aus dem Fachbereich Biologie/Ökologie oder vergleichbarer Fachrichtungen handeln muss.

Eine Ökologische Baubegleitung ist dabei zum fachgerechten Umgang mit folgenden Maßnahmen erforderlich:

- V 01 Umgang mit möglichem Vorkommen der Haselmaus (hier sowohl bei der grundsätzlich zu berücksichtigenden Maßnahme als auch bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- V 02 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen
- V 03 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume
- V 04 Fledermausschonende Gebäudearbeiten (hier sowohl bei der grundsätzlich zu berücksichtigenden Maßnahme als auch bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung und bei der Einzelfallentscheidung zur Erforderlichkeit einer bauzeitlichen Strukturkompensation)
- V 07 Regelungen für Gebäudearbeiten (hier sowohl bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung als auch bei der Einzelfallentscheidung zur Erforderlichkeit einer bauzeitlichen Strukturkompensation)
- V 08 Erhalt eines Eulenkastens
- V 11 Gehölzschutz (entspricht sinngemäß auch der formulierten Maßnahme zum Schutz des LRT \*91E0 aus der FFH-Vorprüfung; siehe Kapitel I.1.3.4.1)
- V 12 Regelungen zur Baufeldfreimachung (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- C 01 Installation von Fledermauskästen (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme selbst als auch beim dazugehörigen Monitoring gemäß der sonstigen Maßnahme S 03)
- C 02 Installation von Nisthilfen für die Rauchschnalbe (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme selbst als auch beim dazugehörigen Monitoring gemäß der sonstigen Maßnahme S 03)
- K 01 Einbau von Quartiersteinen
- K 02 Einbau von Niststeinen
- S 03 Monitoring (direkt berücksichtigt in den diesbezüglichen Maßnahmen C 01 und C 02)

Alle weiteren festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind unmissverständlich formuliert (z.B. durch die eindeutige Vorgabe eines bestimmten „Schonzeitraumes“), sodass keine besondere fachliche Kenntnis für deren Umsetzung erforderlich ist. Selbstverständlich

steht es jedem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen, also z.B. schon in der Planungsphase bzw. bei der örtlichen Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

- S 02** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. (Probe-)Bohrungen können insbesondere im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen im Bereich von Neubebauungen vorkommen.

- S 03** Monitoring: Für die Maßnahmen C 01 und C 02 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die UNB erhält zu jeder Maßnahme einen jährlichen Monitoring-Bericht; ggf. sind zusammenfassende Berichte möglich.

Maßnahme C 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

Maßnahme C 02: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet. Im Rahmen der Kontrolle wird jede Belegung der Nisthilfen dokumentiert. Beschädigte oder abgängige Nisthilfen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielart (hier: Rauchschnalbe).

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Monitoring ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher direkt in den diesbezüglichen CEF-Maßnahmen als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen C 01 (Installation von Fledermauskästen) und C 02 (Installation von Nisthilfen für die Rauchschnalbe) gewährleistet, womit insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und der Rauchschnalbe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Das Monitoring ist allerdings nur dann durchzuführen, wenn die jeweiligen CEF-Maßnahmen zur Anwendung kommen, was nicht zwingend der Fall ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen zur jeweiligen Maßnahme). Sollte das Monitoring erforderlich werden, ist es von der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen.

#### **I.1.11.6 Empfohlene Maßnahmen**

- E 01** Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei

*Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Da die Empfehlung zur regionalen Herkunft von Pflanz- und Saatgut jedoch beispielsweise für Anpflanzungen in Hausgärten zur Vermeidung gebietsfremder Ökotypen sinnvoll ist, wird sie als solche im Textteil des Bebauungsplanes im Sinne einer „Anstoßwirkung“ aufgeführt. Eine zwingende Festsetzung erfolgt auch nicht aus dem Grund, dass die Beschaffung entsprechender Gehölze und Saatgut mitunter sehr schwierig sein kann. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken soll nicht an der mangelnden Verfügbarkeit scheitern bzw. durch diese verzögert werden.

Mit der getroffenen Empfehlung wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Demgegenüber wird aber verbindlich festgesetzt, dass bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden sind, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

- E 02** *Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen.

Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 03** *Verzicht auf Trassierband: Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelemente, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen; hierbei ist ein Abstand von maximal 20 m, in Kurven von 5 m einzuhalten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde Fürth zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Gebäudeneubauten anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb

die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 04** Sicherung von Austauschfunktionen: *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von rund 10 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Klein- und Mittelsäufern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme ist bei der im Bereich von Neubebauungen ohnehin erforderlichen Neuerrichtung von Zäunen ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die jeweilige Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel I.2.6.3).

- E 05** Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse ist seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Konkrete Gebäudearbeiten (z.B. Abrissarbeiten) sind zum Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, sodass hierdurch keine Quartierverluste für Fledermäuse entstehen. Und als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind aufgrund der Kompensationsmaßnahme K 01 zum Einbau von Quartiersteinen bereits Ersatzquartiere für synanthrop adaptierte Fledermausarten in die oberen Hauswandbereiche von Neubauten einzubauen. Diese Maßnahmenempfehlung geht somit über die artenschutzrechtlich erforderliche und daher verbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahme K 01 hinaus und stellt insofern eine weitergehende Artenhilfsmaßnahme dar. Dennoch ist sie für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### I.1.11.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allgemein)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung (unter Berücksichtigung eines umfangreichen zeichnerischen Gehölzerhalts)
	Sicherung von Austauschfunktionen	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung (unter Berücksichtigung eines umfangreichen zeichnerischen Gehölzerhalts)
	Fledermausschonende Gebäudearbeiten	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Installation von Fledermauskästen	C 01	<b>CEF</b>	Textfestsetzung
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation	Textfestsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 05	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
	Erhalt eines Horstbaumes	V 06	Vermeidung	Zeichnerische Festsetzung
	Regelungen für Gebäudearbeiten	V 07	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Erhalt eines Eulenkastens	V 08	Vermeidung	Textfestsetzung
	Weitestgehender Gehölzerhalt	V 09	Vermeidung	Zeichnerische Festsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 10	Vermeidung	Textfestsetzung (unter Berücksichtigung eines umfangreichen zeichnerischen Gehölzerhalts)
	Gehölzschutz	V 11	Vermeidung	Textfestsetzung (unter Berücksichtigung eines umfangreichen zeichnerischen Gehölzerhalts)
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 12	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Installation von Nisthilfen für die Rauchschnalbe	C 02	<b>CEF</b>	Textfestsetzung
	Einbau von Niststeinen	K 02	Kompensation	Textfestsetzung

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Monitoring	S 03	Sonstige	Textfestsetzung (direkt berücksichtigt in den diesbezüglichen Maßnahmen C 01 und C 02)
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung	Empfehlung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 02	Empfehlung	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 03	Empfehlung	Empfehlung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Anmerkung zu Tabelle 1: Die Maßnahmen C 01, C 02 und S 03 müssen nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes gegeben ist, d.h. wenn bei der zwingend vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Nachsuche nach Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 02) ein entsprechender Nachweis erfolgt oder beeinträchtigende Gebäudearbeiten an von Rauchschwalben besiedelten Strukturen erfolgen.

Artenschutzmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
C 01												
C 02												
K 01	Abhängig vom Baufortschritt											
K 02	Abhängig vom Baufortschritt											
V 01*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 02												
V 03												
V 04*												
	Ü				W	W	W	W				Ü
V 05												
V 06												
V 07**												
V 08	SV	SV								SV	SV	SV
V 09												
V 10												
V 11												
V 12**												

Artenschutzmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
S 03 (C 01)					W	W	W	W				
S 03 (C 02)												

**Legende:**  Verbotssphase  Umsetzungsphase  Vorzugsphase

- \* Maßnahmenalternative nach Feststellung des Fachgutachters möglich; diese wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt
- \*\* Maßnahmenalternative nach Feststellung des Fachgutachters während der Brutzeit möglich; diese wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt

A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen

SV Standortverlagerung möglich

Ü Wenn Überwinterung nachgewiesen

W Wenn Wochenstube nachgewiesen; bei S 03 (C 01): Wochenstubenphase

W-R Wurzelstock-Rodung

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

Anmerkung zu Tabelle 2: Alle Maßnahmen, deren Umsetzung ohne zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden in der Tabelle keine Berücksichtigung.

### I.1.11.8 Fazit der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Fachgutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

*Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Haselmaus und für fünf Fledermausarten sowie für 30 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Haselmaus und die fünf Fledermausarten sowie für neun Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und für zwei Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.*

#### **Notwendigkeit von Ausnahmen**

*Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.*

#### **Ausnahmeerfordernis**

*Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.*

*Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung im begutachteten Bereich*

„Ortsmitte Linnenbach“ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

#### **I.1.11.9 Weitere Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

Über die seitens des Fachgutachters in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen und Empfehlungen hinaus werden zum Artenschutz bzw. zur Artenhilfe noch folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünung: Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So sorgen sie u.a. für eine Begrünung der Baugrundstücke, bieten Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen. Auf eine zwingende Begrünung von Dächern mit einer Neigung über 15° wird wegen der dabei höheren technischen Anforderungen (z.B. Erforderlichkeit von Schubsicherungssystemen) und den damit verbundenen Herstellungskosten verzichtet. Eine Begrünung stärker geneigter Dächer ist aber natürlich zulässig und kann im Ermessen der zukünftigen Bauherrschaften dennoch errichtet werden. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird zudem auf neu errichtete Gebäude und Garagen bzw. Carports beschränkt. Die bestehenden baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz und können selbst bei einer vorgesehenen Dachsanierung u.a. aus Gründen der Statik nicht ohne weiteres mit einer Dachbegrünung versehen werden.
- Anpflanzung bienenfreundlicher Gehölze: Zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten wird bestimmt, dass bei mindestens 75 % der zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze bienenfreundliche Arten anzupflanzen sind, welche in den entsprechenden Auswahllisten gekennzeichnet sind.

Zur Artenhilfe und ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Dem Schutz von Insekten wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienefreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Deshalb wird die Bepflanzung größerer Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen ausdrücklich empfohlen und die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern sogar verbindlich festgesetzt.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der späteren Bauherrschaften sowie der beauftragten Architektinnen und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen, also z.B. schon in der Planungsphase eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

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

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

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

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

### **I.1.12 Belange der Landwirtschaft und des Waldes**

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, weshalb die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig betroffen sind. Die umliegenden Landwirtschaftsflächen bleiben unverändert erhalten sowie nutz- und erreichbar. Wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB werden zudem keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

Ebenso sind von der Planung keine Waldflächen betroffen, da keine diesbezüglichen flächigen Gehölzstrukturen im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorhanden sind. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden zudem sehr umfangreich zum Erhalt festgesetzt.

### **I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

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

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

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wird aber noch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst im Rahmen der förmlichen Beteiligung dieser Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

### **I.1.14 Belange der Bahn**

Das Plangebiet ist knapp 1,8 km von der Weschnitztalbahn (Bahnstrecke zwischen Weinheim und Fürth) entfernt. Aufgrund dieses Abstandes ist nicht von Beeinträchtigungen des Planbereiches durch die Bahn auszugehen. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

### **I.1.15 Klimaschutz und Energiewende**

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

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der ermöglichten (Folge-)Nutzungen durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder zwingender Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Und die jüngste Änderung des Gebäudeenergiegesetzes war im Oktober 2023. Da das Gebäudeenergiegesetz auch künftig sicherlich weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich im Verlauf der baulichen Umsetzung des Planbereiches erneut Änderungen ergeben werden, die für ein dann anstehendes Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff (z.B. hinsichtlich des Energiestandards eines Gebäudes) nicht zweckmäßig.

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

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen werden in dem bereits in wesentlichen Teilen baulich in Anspruch genommenen Plangebiet als zu wenig flexibel erachtet, zumal der

Planvollzug nicht durch einen einzelnen Bauträger, sondern voraussichtlich durch verschiedene Bauherrschaften erfolgen wird. Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind aufgrund des vermutlich nur geringen Wärmebedarfs der zukünftigen Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren) und wird durch eine entsprechende Festsetzung auch aktiv unterstützt. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einem angemessenen Anteil am Energiebedarf geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.8.10).

Zur Förderung der Energiewende und damit auch zum Klimaschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass auf mindestens 25 % der Dachflächen von neu errichteten Gebäuden Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Hierbei wird ausdrücklich nur auf die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden abgezielt. Einerseits wird auf diese Weise dem Bestandschutz vorhandener Gebäude Rechnung getragen, die somit nicht zwangsläufig mit Solaranlagen nachgerüstet werden müssen. Andererseits wird aber auch klargestellt, dass nicht jede einzelne bauliche Anlage, also z.B. auch jedes Garagendach, separat mit Solaranlagen belegt werden muss. Diese kleinflächigen Anlagen hätten nur einen geringen Ertrag und wären demzufolge wirtschaftlich wenig sinnvoll. Insbesondere im Hinblick auf die Herstellung von Batteriespeicher-Systemen erscheint die gebündelte Errichtung größerer Solaranlage zweckmäßiger. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf neu errichteten Gebäuden wird der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung reduziert. Ein pauschaler Ansatz über die „rentable“ Größe einer Solaranlage ist schwer zu finden. Die individuelle Lage bzw. Ausrichtung der Dachfläche beeinflussen die Effizienz einer Solaranlage ebenso wie die Beschattung der Fläche durch Bäume oder Nachbargebäude. Der hier festgesetzte Mindestdachflächenanteil von 25 % kann jedoch bei optimaler Ausrichtung schon dazu beitragen, die Energieversorgung eines Wohnhauses weitgehend autark zu gestalten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird.
- Wie bereits in Kapitel I.1.11.9 ausführlich erläutert, haben Gründächer eine Vielzahl positiver Eigenschaften. Während sie beispielsweise im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Aufgrund dessen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.
- Die Verschattung von Stellplätzen durch Bäume leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. wirkt dem Klimawandel entgegen, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlage in der Folge weniger Kühlleistung aufbringen müssen. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je vier ebenerdiger Stellplätze (bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke) mindestens ein großkroniger

Laubbaum-Hochstamm so anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist, dass die Stellplätze und ggf. die Zufahrten beschattet werden.

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

- Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.
- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. 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 der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solaranlagen etc.) auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus empfohlen.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen sind.
- Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis für die Errichtung von Geothermieanlagen zu beantragen ist.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

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

Dem Ziel der Wohnraumschaffung in Linnenbach entsprechend werden die innerhalb des Geltungsbereiches zeichnerisch bestimmten Flächen mit der Kennzeichnung „WR“ als „Reine Wohngebiete“ (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Gegenüber den Regelungen der Baunutzungsverordnung erfolgen keine weitergehenden Einschränkungen hinsichtlich der in den reinen Wohngebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird.

Im Sinne des heutigen sowie des im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zukünftig vorgesehenen Nutzungsspektrums werden die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch bestimmten Flächen mit der Kennzeichnung „MDW“ als „Dörfliche Wohngebiete“ (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird hierbei festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Tankstellen, bei denen zwangsläufig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird,

erfolgt zum Schutz des Linnenbachs, insbesondere in seiner Funktion als Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“.

### **I.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der im Plangebiet vorhandenen und umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel der Wohnraumschaffung. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl gemäß dem jeweiligen Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 in den reinen Wohngebieten bzw. mit 0,6 in den dörflichen Wohngebieten als Höchstmaß festzusetzen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich damit auch an der baulichen Dichte der umliegenden Nachbarbebauungen, bei denen die (zumindest ursprünglichen) landwirtschaftlichen Höfe einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen als die Wohnbebauungen. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Daraus folgt, dass in den reinen Wohngebieten ein maximaler Versiegelungsgrad von 0,6 und in den dörflichen Wohngebieten von 0,8 zulässig ist.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der in Linnenbach ortstypischen Geschossigkeit und gewährleistet gleichzeitig die Entstehung der gewünschten Nutzflächen, u.a. für Wohnraum. Hierfür erfolgt sowohl in den reinen als auch in den dörflichen Wohngebieten die Festsetzung von zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß.

Durch die Multiplikation der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die jeweilig zulässige Geschossflächenzahl, da kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung erkannt werden kann. In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WR“ ist somit eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 und in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MDW“ von bis zu 1,2 zulässig.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet weisen eine Höhe von bis zu 10 m über Gelände auf. An der Straße „Am Linnenbach“ sind sogar vereinzelt Firsthöhen von 12 m bis knapp 14 m anzutreffen. Um im Planbereich die hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angestrebte Nutzungsdichte zu erreichen, wird eine einheitliche maximale Höhe baulicher Anlagen von 11,50 m über Bezugspunkt zugelassen. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan die Höhe des natürlichen Geländes in Gebäudemitte festgesetzt. Die Gebäudemitte wird definiert als der Flächenschwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes. Die im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellten Höhenbestandslinien sind für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe maßgeblich. Ergänzend werden zur Orientierung auch noch die bestehenden Kanaldeckelhöhen nachrichtlich dargestellt. Der Bezug der Höhenfestsetzungen auf das natürliche Gelände ist im vorliegenden Fall sinnvoller als ein Bezug auf die Straßenhöhe, da aufgrund der Topografie ansonsten deutlich differenziertere Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke erforderlich wären, die ggf. sogar weitergehende Festlegungen von Grundstückszuschnitten etc. erfordern würden. Aufgrund der Höhenlinien im Bebauungsplan ist die eindeutige Zuordnung der Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben möglich. Mit der Bezugshöhe „Gelände“ wird zudem eine sehr gute

Anpassung der Gebäudehöhen an den Geländeverlauf erzielt. Folglich wird unabhängig von der Topografie eine sinnvolle Grundstücksnutzung und somit eine Gleichbehandlung der Baugrundstücke gewährleistet. Das Landschaftsbild wird durch die geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und umfangreich zum Erhalt festgesetzten Eingrünung des Planbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die entsprechend festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf in allen Teilbereichen durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Aufzug etc.) auf einer Fläche von maximal 15 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen allerdings auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,00 m überschreiten, wodurch die Verwendung regenerativer Energien erleichtert werden soll, ohne dabei zulasten der nutzbaren Gebädekubatur zu gehen. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt, sodass auch solche gesetzlich vorgegebenen Anlagen nicht im Widerspruch zu den Bebauungsplanfestsetzungen stehen.

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

### **1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass alle Gebäude mit seitlichem Grenzabstand herzustellen sind. Mit einer Ausnahme sind die im Planbereich vorhandenen Gebäude bereits in der offenen Bauweise errichtet, weshalb diese als ortstypisch zu beurteilen ist. Lediglich das Gebäude „Am Linnenbach 9“ (Flurstück Nr. 137/9) ist im Südosten bis an die Grundstücksgrenze herangebaut, unterliegt aber selbstverständlich dem Bestandsschutz. Die Bauweise wird unabhängig von der Festsetzung der offenen Bauweise aber auch durch die Baufenstergröße und die zu beachtenden Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die Baufenster bilden, innerhalb derer die Hauptnutzungen zulässig sind. Die Baufenster werden mit gewissen „Außenabständen“ festgesetzt, ansonsten aber möglichst zusammenhängend gebildet, um eine flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Die Baufenster orientieren sich darüber hinaus auch an den bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie dem gewünschten Achtungsabstand zur Parzelle des Linnenbachs.

Auf dem Flurstück Nr. 137/11 befindet sich ein selbstständiger Lagerplatz. Da es sich bei dieser Nutzung um eine Hauptnutzung handelt, werden im Bereich des bestehenden Lagerplatzes über die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen bestimmt, innerhalb derer die Lagernutzung stattfinden darf. Dabei wird allerdings gegenüber der heutigen Ausdehnung der Lagerfläche ein größerer Abstand zur Parzelle des Linnenbachs vorgegeben, um das Gewässer insbesondere in seiner Funktion als Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ zu schützen. Von der Errichtung eines Gebäudes ist auf diesem Grundstück nicht auszugehen, da hierfür zunächst die Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal DN 800), die unter der Baugrenze verläuft und nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt ist, auf Kosten der Grundstückseigentümerschaft umgelegt werden müsste.

#### **I.2.4 Öffentliche Grünflächen (Dorf- und Spielplatz)**

Im Bereich des bestehenden Teiches werden „Öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Spielplatz“ festgesetzt. Diese Flächen stehen den Einwohnern Linnenbachs im Allgemeinen sowie den Kindern und Jugendlichen im Besonderen zur Verfügung und dienen als zentraler Treffpunkt des Ortsteiles. Verschiedene Sport- und Spielgeräte sind hier bereits vorhanden.

#### **I.2.5 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Die im Plangebiet umfangreich bestehenden standortgerechten Gehölze werden im Planteil des Bebauungsplanes auf Grundlage des erstellten Bestandsplanes weitgehend zum Erhalt festgesetzt, wodurch Eingriffe in diesen Gehölzbestand minimiert werden und der Plangebietbereich schon sehr gut eingegrünt ist und bleibt. Lediglich verschiedene Einzelbäume innerhalb der Baufenster, Gehölze im Bereich erforderlicher Verkehrsflächen zum Dorf- und Spielplatz bzw. Wasserbehälter sowie der Randbereich des Gehölzstreifens im Südwesten des Plangebietes, der in das Baufenster um den Geißhof (Grundstück „Hauswiesenberg 6“) hineinragt, werden nicht zum Erhalt festgesetzt, um einer baulichen Entwicklung nicht entgegenzustehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die vorhandenen Gehölzstrukturen erstmals umfangreich zum Erhalt festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.
- Nördlich der neu geplanten Erschließungsstraße werden „Private Grünflächen“ zur dauerhaften Begründung sowie zur Verdeutlichung und zum Schutz der auf den Grundstücksflächen in Privateigentum befindlichen Gehölze festgesetzt.
- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind dementsprechend nachzupflanzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die späteren Bauherrschaften sowie die beauftragten Architektinnen und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung bedeutet, dass bei einer Baugrundstücksgröße von < 400 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, bei einer Baugrundstücksgröße von ≥ 400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> mindestens zwei Laubbäume, bei einer Baugrundstücksgröße von ≥ 800 m<sup>2</sup> bis < 1.200 m<sup>2</sup> mindestens drei Laubbäume usw. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund anderer Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen sind (z.B. aufgrund der

Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen), sind hierauf anzurechnen. Von einer festen Verortung von Baumpflanzungen in Form einer lagegenauen zeichnerischen Festsetzung von Bäumen wird vorliegend abgesehen. Durch die textliche Festsetzung wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits aber auch eine flexible Garten- und Grundstücksgestaltung ermöglicht. In diesem Zusammenhang ergeht jedoch der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.

- Auf den Baugrundstücken ist je vier ebenerdiger Stellplätze (bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke) mindestens ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm so anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, dass die Stellplätze und ggf. die Zufahrten beschattet werden. Diese Verschattung leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. wirkt dem Klimawandel entgegen, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlage in der Folge weniger Kühlleistung aufbringen müssen. Zudem wird damit eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht. Um ein gesundes Baumwachstum zu gewährleisten, ist jeweils eine 5 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe vorzusehen, sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern, damit eine Verdichtung des Wurzelraumes zum Schutz der Bäume verhindert wird.
- Gründächer tragen ebenfalls zur Begrünung der Baugrundstücke bei, weshalb Flachdächer und flach geneigte Dächer von neu errichteten Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind (siehe weitergehende Erläuterungen in Kapitel I.1.11.9). Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer Liste empfohlener Gehölzarten zu bepflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen und zu konkretisieren sind. Der Freiflächenplan hat zudem die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen An- bzw. Nachpflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

## **I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie aus gestalterischen Gründen werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

### **I.2.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Gebäudeseiten ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber den jeweiligen Fassaden des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen, damit von allen Seiten Fassadenrücksprünge optisch wahrnehmbar sind und keine Außenwand auf voller Breite und Höhe des Gebäudes die Wirkung eines Kubus entstehen lässt. Somit ist aus gemeindlicher Sicht immer noch eine gewisse planerische Freiheit gegeben. Letztlich darf ein Staffelgeschoss 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, sodass ohnehin bestimmte Rücksprünge erforderlich

werden, aber eben beispielsweise nicht nur auf einer Seite. Von der Regelung von Rücksprüngen ausgenommen sind jedoch Fassaden im Bereich von Treppenhäusern und/oder Aufzugsanlagen (im Hinblick auf die Barrierefreiheit), die zum Zwecke einer durchgängigen vertikalen Erschließung aller Geschosse ohne Rücksprung errichtet werden dürfen.

Auf die Festsetzung einer maximalen Traufwandhöhe wird verzichtet, wodurch der Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Errichtung von Staffelgeschossen erleichtert werden soll. Um eine größere Nutzfläche und ggf. eine höhere Wohnungsanzahl im Sinne einer grundflächenschonenden Wohnraumschaffung zu unterstützen, soll hiermit eine effektivere Ausnutzung der Gebäudehöhe ermöglicht werden.

Die zulässige Dachneigung wird in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „MDW“ als Ableitung von den Bestandsgebäuden auf maximal 55° festgesetzt. Die früher gängigen steileren Dächer sind heute nicht mehr üblich, weshalb die zulässige Dachneigung in den geplanten reinen Wohngebietsflächen mit der Kennzeichnung „WR“ auf 45° begrenzt wird. Als Dachform werden einheitlich Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Das Satteldach ist die vorherrschende Dachform in Linnenbach, aber auch das Walmdach kann im Weschnitztal generell nicht als untypisch oder störend beurteilt werden. Flach- und Pultdächer werden ebenfalls zugelassen, um in Kombination mit der zulässigen Dachneigung eine flexiblere Dachgestaltungen zu ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf die neigungsabhängig festgesetzte Dachbegrünung.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass für geneigte Dachflächen (über 15° Dachneigung) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Ortstypik ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Neben den genannten Dachmaterialien und -farben sind aufgrund des ökologischen Nutzens selbstverständlich auch begrünte Dächer zulässig und je nach Dachneigung sogar verbindlich festgesetzt.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch sind. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch verschiedene Festsetzungen, die sich an den umliegenden Bestandsbebauungen orientieren. So dürfen Dachgauben einzeln nicht breiter als 5,0 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Das Gebäude „Hauswiesenweg 6“ hat mit ca. 11 m einen deutlich breiteren Dachaufbau, welcher allerdings Bestandsschutz genießt. Ansonsten sind in Linnenbach überwiegend kleinere Dachaufbauten üblich, weshalb die vorgenannten Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die Neubebauungen als städtebaulich angemessen angesehen werden. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig. Es wird im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit allerdings kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die Form untergeordneter Dachflächen wie die von Gauben weitergehender zu reglementieren, weshalb damit grundsätzlich jede Gaubenform zulässig ist. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden (siehe in diesem Zusammenhang auch die Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 05 zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten in Kapitel I.1.11.1). Verspiegeltes Glas wird bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso nicht zugelassen, wie Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung, weshalb für die Fassaden ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind.

### **I.2.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse**

Die Standflächen für Abfallbehältnisse auf den Baugrundstücken sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke

sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen und damit die Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

### **I.2.6.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind als Einfriedungen zunächst nur Hecken und offene Zäune zulässig. Zäune sind wiederum ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund der natürlichen bzw. ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten. Bei der Errichtung von Zäunen ist zudem auf den einzuhaltenden Bodenabstand gemäß der Artenschutzmaßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen (siehe Kapitel I.1.11.6) zu achten. Das Einweben von Kunststoffbändern in Zäunen ist nicht zulässig. Nach einigen Jahren werden diese Kunststoffbänder spröde und fangen an zu splintern. Um den damit einhergehenden Eintrag von Plastikmüll in die umgebende Landschaft zu vermeiden, aber auch zum Schutz des Orts- und Straßenbildes und aus gestalterischen Gründen, werden diese nicht zugelassen.

Hecken sind mit einer ausgewogenen Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die regionaltypische Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist hingegen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch bzw. heimisch sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Tierarten haben.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen, siehe Kapitel I.1.11.6) nicht zulässig. Als Ausnahme können Naturstein-Trockenmauern sowie Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 0,80 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen und mit den vorgegebenen Durchlässen auch weiterhin einen Wechsel von Klein- und Mittelsäugern (z.B. Igel) ermöglichen. Durch die Höhenbeschränkung wird zudem das Straßenbild geschützt und der offene Charakter gewahrt. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind. Als weitere Ausnahme können Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn diese zur Überwindung von Geländehöhen-Versprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) erforderlich sind. Diese Ausnahmeregelung ist der Topografie des Geländes geschuldet und soll dennoch eine sinnvolle Grundstücksnutzung ermöglichen.

### **I.2.6.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Diese Festsetzung entspricht somit auch der aktuellen Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes, wonach § 35 Abs. 9 HeNatG folgendes bestimmt: *„Es ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten*

*Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.“*

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Es besteht die Möglichkeit, eine vereinfachte Baulandumlegung nach §§ 80-84 BauGB zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse durchzuführen. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein gesetzlich geregeltes Verfahren, für das keine Notarverträge sowie Teilungsgenehmigungen notwendig sind.

Alternativ können Veränderungen an den Grenzen von Grundstücken aber auch durch Teilungsvermessungen und notarielle Verträge geregelt werden.

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

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 215a Abs. 3 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, in der die Gemeinde zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. In diesem Sinne wurde eine umweltrechtliche Vorprüfung durchgeführt (siehe Anlage 1 zur Begründung) im Zuge derer zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Plangebietes auch ein entsprechender Bestandsplan erstellt und erläutert wurde. Die in diesem Zusammenhang erfolgte Begehung hatten zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind.

Die umweltrechtliche Vorprüfung kommt zu folgender zusammenfassender Beurteilung:

*Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplans überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.*

*Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“ Gemeinde Fürth, OT Linnenbach voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB aufgestellt werden.*

Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft hat der vorliegende Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird durch die geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und weitgehend zum Erhalt festgesetzten Eingrünung des Planbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (auch in Verbindung mit § 215a BauGB) ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.5). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich anders oder mehr beeinträchtigt. Insbesondere die im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erstmals umfangreich zum Erhalt festgesetzt.

Es liegen unter Berücksichtigung der durchgeführten FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung und diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.3.4.1) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden ebenfalls nicht tangiert. Innerhalb des Planbereiches ergeben sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.4.

Das Plangebiet liegt mit deutlichem Abstand sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb von festgesetzten bzw. im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

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

Gemäß dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen mit den dazugehörigen Beschreibungen in der umweltrechtlichen Vorprüfung (siehe Anlage 1 zur Begründung) sowie der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Anlage 3 zur Begründung) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Auch andere als die in § 44 Abs. 5 Satz 1 und 4 BNatSchG genannten Pflanzenarten sind aufgrund der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten. Demzufolge sind durch die Planung auch keine besonders geschützten Pflanzenarten betroffen. Auch Vorkommen geschützter Tierarten werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglich ausführlichen Erläuterungen in Kapitel I.1.11 wird verwiesen.

Es werden aufgrund des bereits in wesentlichen Teilen baulich in Anspruch genommenen Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 20.09.2022 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sowie für eine bauliche Entwicklung des südwestlichen Ortsrandes Linnenbachs mit dem Ziel der Wohnraumschaffung beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB aufgestellt (siehe auch Erläuterungen hierzu in Kapitel I.1.1). Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) werden mit ca. 7.410 m<sup>2</sup> (rund 12.350 m<sup>2</sup> MDW-Fläche multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,6) deutlich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) werden mit ca. 1.180 m<sup>2</sup> (etwa 2.950 m<sup>2</sup> WR-Fläche multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,4) erheblich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen unter Berücksichtigung der durchgeführten FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung und diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.3.4.1) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der durchgeführten umweltrechtlichen Vorprüfung (siehe Anlage 1 zur Begründung) gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am     .    .2024 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom     .    .2024 bis einschließlich     .    .2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am     .    .2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Entwurfsunterlagen während dieses Zeitraumes auch im Rathaus der Gemeinde Fürth zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung bei der Gemeindeverwaltung Fürth über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit elektronisch oder postalisch bei der Gemeindeverwaltung Fürth abgegeben oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am     .    .2024 von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Dabei wurde ihnen auch die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan zur Verfügung gestellt. Ihnen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens     .    .2024 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.