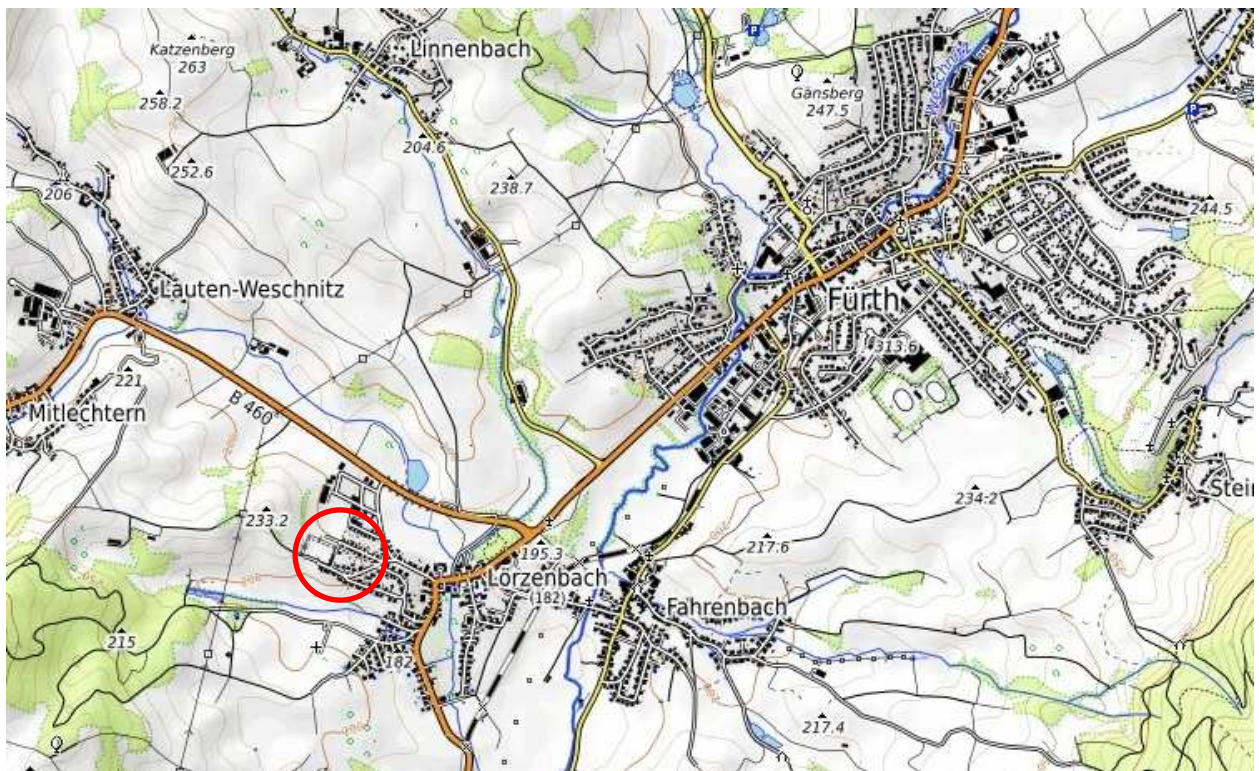


Gemeinde Fürth

1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes



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

Begründung zum Entwurf

Juli 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
I.1.5	Erschließungsanlagen	9
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	10
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	12
I.1.8	Belange des Artenschutzes	13
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	16
I.1.10	Immissionsschutz	16
I.1.11	Denkmalschutz	16
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	16
I.1.13	Energiewende und Klimaschutz	16
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	18
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	18
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	19
I.2.3	überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	21
I.2.4	Stellplätze und Garagen	21
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	21
I.2.6	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	24
II.	Belange von Natur und Landschaft	24
III.	Planverfahren und Abwägung	25

Anlagen

Anlage 1: Erläuterungstext zu den Belangen von Natur und Landschaft
inklusive Bestandsplan

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles Lörzenbach.

Im ehemaligen Forsthaus (Jahnstraße 11) bietet die Behindertenhilfe Bergstraße derzeit Wohnraum für fünf Menschen mit Beeinträchtigung an, die durch qualifizierte MitarbeiterInnen stundenweise unterstützt werden. Dieses „stationär begleitete Wohnen“ kann der Zwischenschritt zu einem betreuten Wohnen sein oder als Dauerwohnform den Menschen mit Beeinträchtigung ein Zuhause bieten. Ziel der pädagogischen Arbeit ist die Förderung der Selbständigkeit der BewohnerInnen und Grundlage für deren gesellschaftliche Inklusion. Im Sinne dieser Inklusion sollen künftig verschiedene Wohnangebote für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen auf dem Baugrundstück zulässig sein und das Grundstück hierfür als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Behindertenhilfe Bergstraße möchte das hier bestehende Angebot für Menschen mit Beeinträchtigung nun erweitern. Aufgrund der Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ (in Kraft getreten am 22.04.2008) ist eine solche Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ derzeit aber nicht möglich. Daher wird vorliegend die 1. Änderung des Bebauungsplanes geplant, im Rahmen derer die gewünschte Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstückes Jahnstraße 11 vorbereitet werden soll.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Bebauungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der gewünschten Wohnnutzung, wobei sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche und Gebäudehöhe in die vorhandene Umgebungsbebauung städtebaulich einfügen soll.

Weiter befindet sich das Funktionsgebäude des örtlichen Sportvereines SV Grün-Weiß Lörzenbach e.V. im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes. Innerhalb des Vereinsgebäudes befindet sich ein Mehrzweckraum mit Küche, in dem die ehrenamtliche Bewirtung von Gästen und Vereinsmitgliedern während der Heimspiele der Mannschaften sowie bei sonstigen Vereinsaktivitäten stattfindet. Weiter sind in dem Gebäude die Mannschaftsumkleiden mit Toiletten untergebracht. Da derzeit aber noch keine separaten Duschräume für die Mannschaftskabinen bestehen, möchte der Sportverein das Gebäude in östliche Richtung erweitern und entsprechende Räumlichkeiten schaffen. Hierzu sollen die benötigten Flächen vom benachbarten Grundstück Nr. 58/12 erworben werden. Neben sportlichen Veranstaltungen wird das Vereinsheim auch für kulturelle und soziale Zwecke genutzt. Hier fand z.B. während der Corona-Pandemie eine ehrenamtliche Kinderbetreuung und Lernunterstützung statt. Das Vereinsheim erfüllt über die Sportnutzung hinaus auch Teilnutzungen eines Dorfgemeinschaftshauses, weshalb der Bebauungsplan in diesem Teilbereich von „Grünfläche für sportliche Zwecke“ in „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Sport, Soziales und Kultur“ geändert werden soll.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Fürth, durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierung des bestehenden Kunstrasenplatzes zu schaffen. Die Nutzung dieser Flächen als Sportplatz besteht schon seit Jahrzehnten, allerdings wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich „Grünfläche für sportliche Zwecke“ festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die vorhandene

Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung der Sportanlage geschaffen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Schaffung von Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

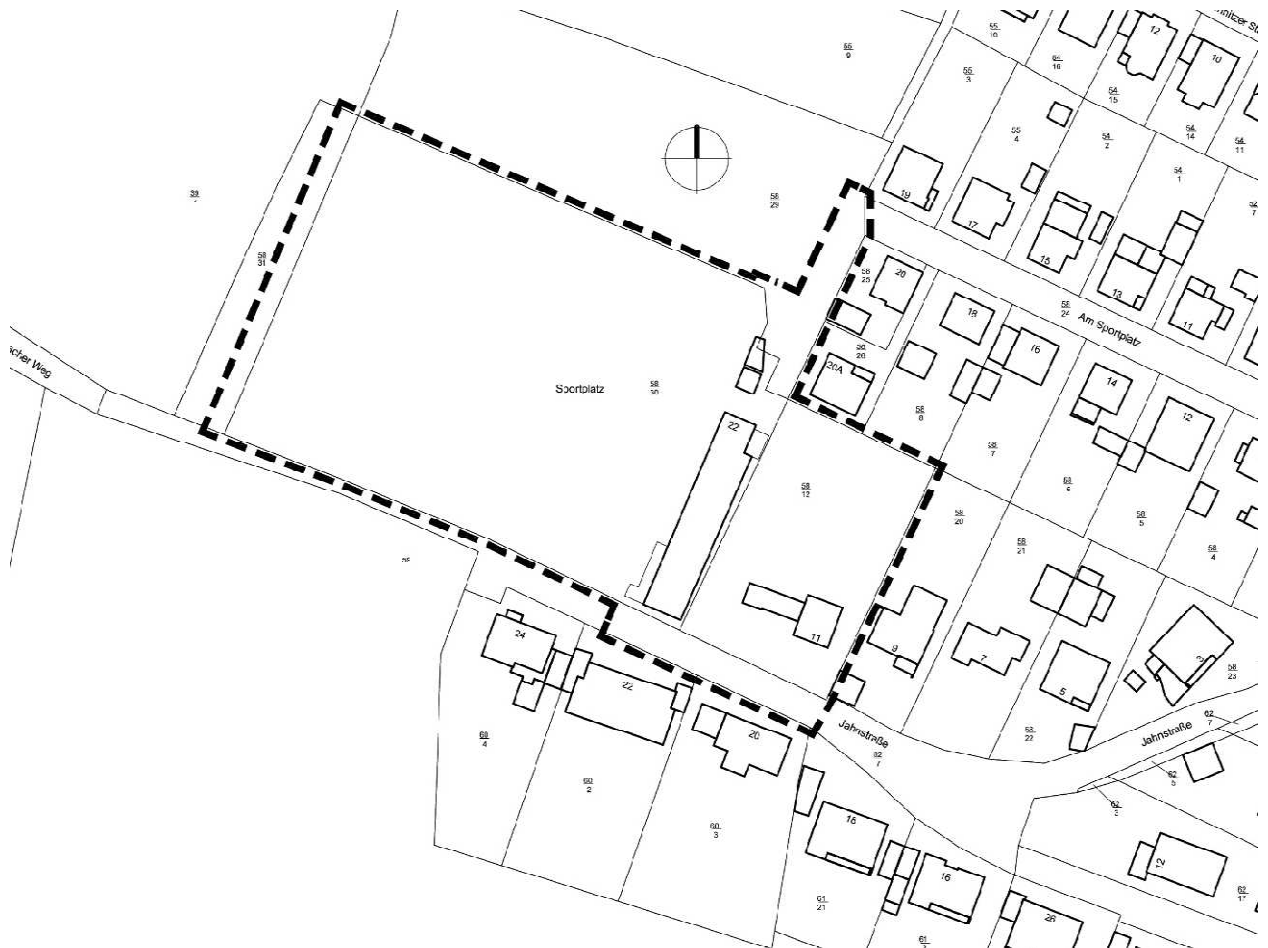


Abbildung 1 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Mai 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 04.05.2020)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 58/12, Nr. 58/29 (teilweise), Nr. 58/30, Nr. 82/7 (teilweise) und Nr. 58/31 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,12 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

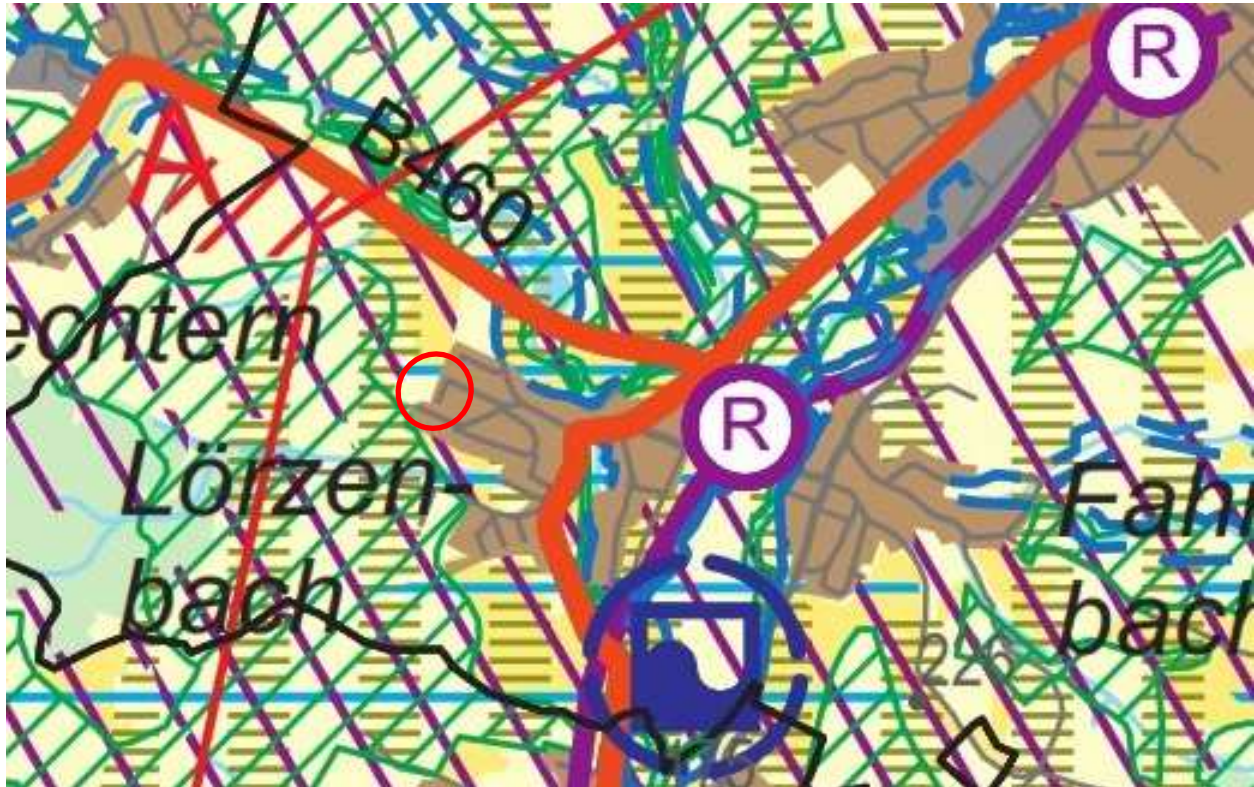


Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis) (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

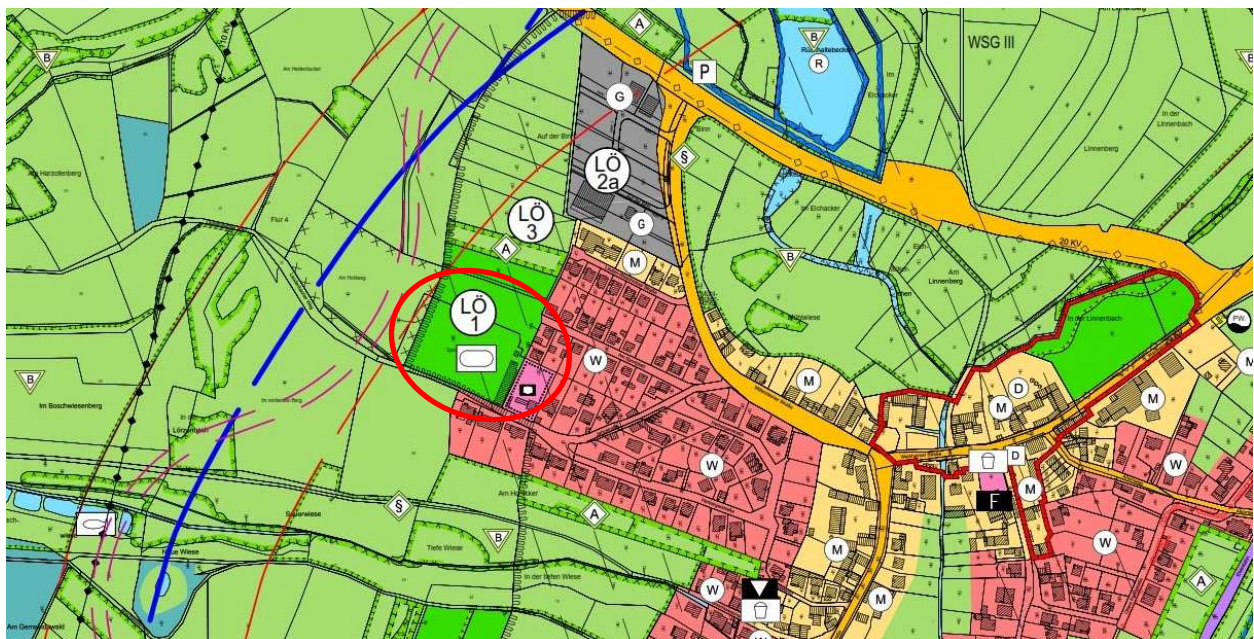


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße; Internetaufruf am 19.10.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Grünfläche; hier: Sportplatz“ und als „Flächen für den Gemeinbedarf; hier: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan LÖ 21 „Am Sportplatz“ mit Kennzeichnung des durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 19.10.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Auch wenn mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung in Teilflächen Gemeinbedarfs- und Sportflächen festgesetzt werden, kann der Bebauungsplan in diesem Bereich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die zulässigen Nutzungen grundsätzlich auch in einer Grünfläche zulässig sind und der Grundgedanke der gemeindlichen Sportanlage beibehalten wird. Dennoch wird eine Berichtigung der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ hin zu „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ bzw. „Flächen für Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Sportanlagen“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorbereitet. Weiter wird das Grundstück des ehemaligen Forsthauses, welches im wirksamen FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist, in „Wohnbauflächen“ geändert.

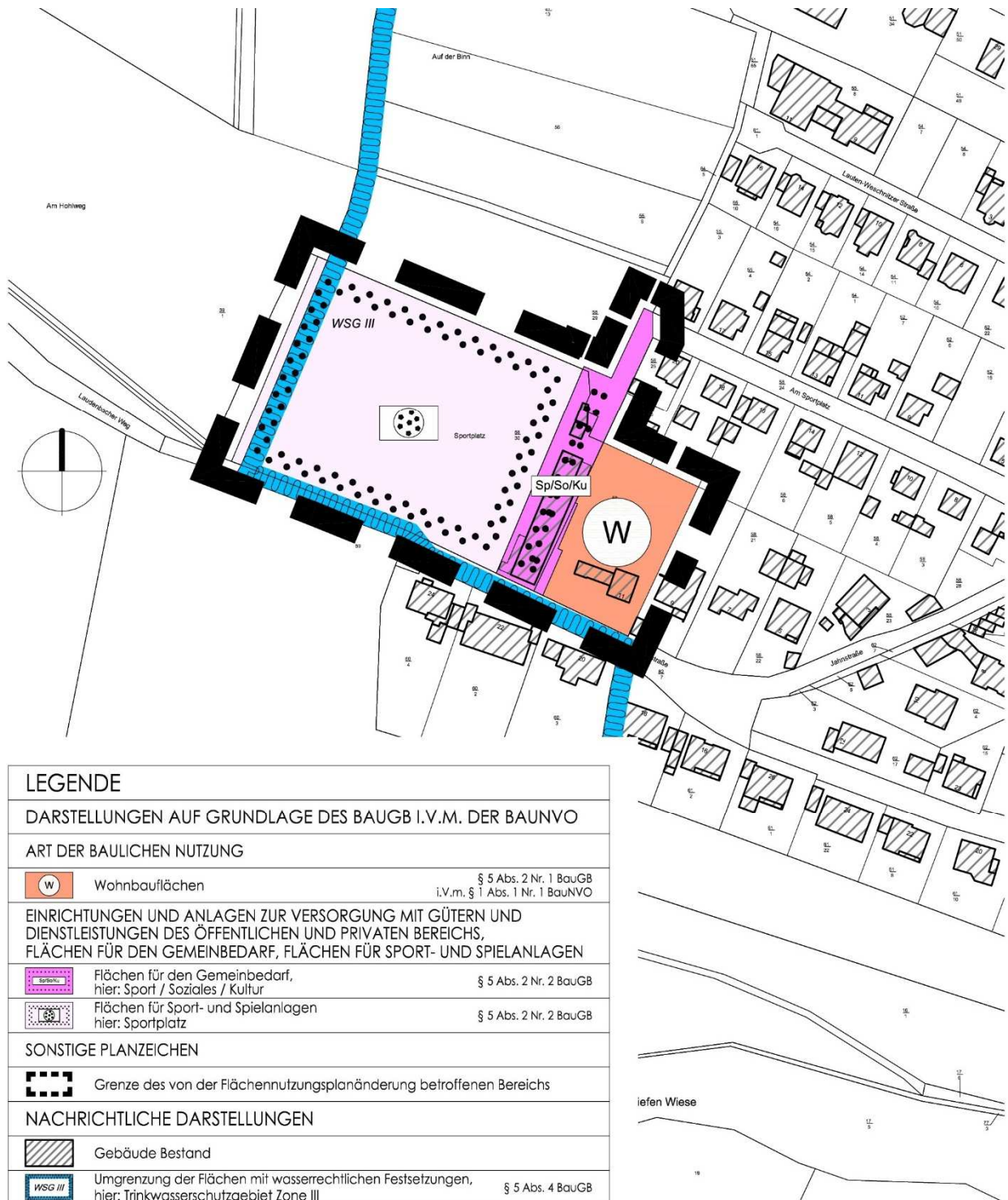


Abbildung 5: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 04.05.2020)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ wird im entsprechenden Bereich der bestehende Bebauungsplan LÖ 21 „Am Sportplatz“ (in Kraft getreten am 22.04.2008) überplant und ersetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „öffentliche Grünflächen“ fest. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wird hier nun die vorhandene Gemeinbedarfsfläche (Teilbereich D) zugunsten von allgemeinen Wohnflächen überplant. Weiter werden die Flächen des bestehenden Funktionsgebäudes im Bereich der öffentlichen Grünfläche in eine neue „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sport / Soziales / Kultur“ sowie die Fläche des bestehenden Sportplatzes in eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ geändert.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Wechnitz und Nebenbäche“ beginnt in einer Entfernung von ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

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

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) in Wiesbaden innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zone III. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen.

Das Vorhaben liegt nach den Darstellungen des „Hessenviewers“ des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation in Wiesbaden außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

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

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Abbildung 6: Luftgebiet des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Gemeinde Fürth, aufgerufen im Oktober 2021)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Lörzenbach zwischen der „Jahnstraße“ und der Straße „Am Sportplatz“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Funktionsgebäude des Sportplatzes sowie ein Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 58/12.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz des SV Grün-Weiß Lörzenbach. Ansonsten ist der überplante Bereich in nördliche, östliche und südliche Richtung von Wohngrundstücken umgeben.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die bereits bestehenden Straßen „Am Sportplatz“ und „Jahnstraße“ erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen der beiden genannten Straßen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Fürth zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das geplante Gebäude „in der zweiten Reihe“ sollen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ verlegt werden. Hier ist im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren eine Erschließungsbau- last zugunsten der über die Fläche erschlossenen Grundstücke einzutragen.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen „Am Sportplatz“ und „Jahnstraße“. Neubauten sind an das Trinkwassernetz über Hausanschlüsse anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nur geringfügig zunehmen und ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth sowie die bestehenden Förderrechte abgedeckt.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird allgemein empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Für den Bereich der geplanten Neubebauung wird diese allgemeine Empfehlung verbindlich festgesetzt, um somit bei neuen Flächenversiegelungen einen verpflichtenden Anteil zur Minderung von Grundwasserentnahmen beizutragen.

I.1.6.2 Wasserqualität

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

I.1.6.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 HBO und den technischen Regeln nach dem Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO. Nachdem der Löschwasserbedarf im Bereich der geplanten Bebauung dem Bedarf der umliegenden Ortslage entspricht, kann die Löschwasserversorgung als gesichert angenommen werden.

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

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach (Verordnung vom 29.12.1989, StAnz. 06/90 S. 237 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.05.1997, StAnz. 34/97 S. 2542). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Flächen in dem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt. Diese stehen zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Allerdings ist der anteilige Flächenverlust für die Grundwasserneubildung an der Gesamtfläche des Wasserschutzgebiets sehr gering.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes.

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

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Bodenversiegelung wird durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig erhöht.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können als Ausnahme wasserundurchlässige Beläge verwendet werden, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser seitlich in Grünflächen abgeleitet und dort versickert wird.

Eine vollständige Versickerung des auf den Dachflächen und größeren befestigten Freiflächen anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse (Lößlehm) voraussichtlich nicht möglich. Dennoch können ggf. Teilmengen des anfallenden Niederschlagswassers versickert werden, wodurch ein Betrag zur Minderung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer möglich wäre. Nachdem ein entsprechender technischer Nachweis nur objektbezogen in Kenntnis der genauen Lage von Gebäuden und Freiflächen möglich ist, wird auf Ebene des Bebauungsplans keine entsprechende Festsetzung getroffen. Bei Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist der Gemeinde bzw. dem Abwasserverband ein hydraulischer Nachweis mit dem Entwässerungsgesuch vorzulegen. Ggf. muss das Niederschlagswasser gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden. Geeignete Rückhalteeinrichtungen sind auf den Grundstücken vorzusehen. Mit begrünten Dachflächen oder Versickerungsrigolen mit Anschluss eines Notüberlaufs an die Kanalisation kann ein Beitrag zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden. Zudem kann hier die Niederschlagswassergebühr reduziert oder vollständig eingespart werden.

Daher wird, um eine gewisse Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung, aber auch um eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers zu erreichen, festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (max. 15° Dachneigung), die Dachflächen mit zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind.

Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sinnvoll. Aus diesem Grund und um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren, wird festgesetzt, dass das im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ (also im Bereich der geplanten Neubebauung) auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden ist. Überläufe der Zisternen sind, entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Fürth (EWS) und ggf. den danach maßgeblichen Auflagen, an die Kanalisation anzuschließen.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandenen Abwasseranlagen in den Straßen „Am Sportplatz“ und „Jahnstraße“ bis hin zur Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Fürth bzw. des Abwasserverbandes abgedeckt. Neubauten sind an das Kanalnetz anzuschließen. Durch die Änderungsplanung ist die Zunahme des Abwasseranfalls analog zum Trinkwassermehrverbrauch als nur geringfügig festzustellen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

I.1.7 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

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

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

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

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
- Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.)
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.

I.1.8 Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft und ist bereits wohnbaulich, durch die private Gartenflächen sowie durch den Sportverein genutzt. Um die Belange des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, wurde eine Bestandserhebung der Biotope und Nutzungen durchgeführt. Weiter erfolgte eine artenschutzfachliche Einschätzung auf Grundlage der angetroffenen Strukturen und Beobachtungen. (siehe Anlage)

Die Abschätzung der faunistischen Ausstattung und artenschutzrechtlich relevanter Strukturen auf Grundlage der Biotopaufnahme lässt für keine der betrachteten Arten oder Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Käfer, Amphibien & Libellen sowie Tag- und Nachtfalter) eine maßgebliche Beeinträchtigung bzw. artenschutzrechtliche Konflikte mit § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Realisierung der Planung unter Beachtung der Festsetzungen erwarten.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gehölzschutz/-erhalt: Die Maßnahme zum Gehölzschutz/-erhalt ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan durch die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume berücksichtigt. Darüber hinaus wird empfohlen, den übrigen Baumbestand möglichst zu erhalten, wenn dies mit der Errichtung oder Erweiterung der Bebauung vereinbar ist. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Einzelne Gehölzrodungen werden bei Realisierung von zusätzlicher Bebauung nicht vermeidbar sein. Für die hier zu rodenden Bäume ist im Bebauungsplan eine Ersatzanpflanzung heimischer Laubbäume festgesetzt.

Gehölzersatz: Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken für eingriffsbedingt zu rodende Bäume, Ersatzbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Nachsuche nach Nestern mittlerer und größerer Freibrüter bei zu fällenden Bäumen: Die Maßnahme zur Nachsuche nach Nestern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um eine fachlich qualifizierte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen von einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen ist.

Nachsuche nach Baumhöhlen bei zu fällenden Bäumen: Die Maßnahme zur Nachsuche nach Baumhöhlen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Innerhalb des Vorhabenbereichs wurden bisher keine geeigneten Quartiere für die baumhöhlengebundenen Fledermausarten angetroffen. Die auffällige Höhlung an dem bestehenden Apfelbaum (siehe Bestandsplan Nr. 4) ist nicht ausreichend ausgeformt und daher für eine entsprechende Nutzung ungeeignet. Zudem wurden weitere Schäden im Stammbereich festgestellt, die die Vitalität des Baumes zunehmend einschränken. Soweit bei einer erneuten Begehung im Dezember 2022 erkennbar, sind dadurch jedoch keine zusätzlichen für Fledermäuse nutzbaren Strukturen entstanden. Dennoch wird festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen von einer Ökologischen

Baubegleitung durchzuführen ist, um eine fachlich qualifizierte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

Beschränkung der Rodungszeit für alle höhlenfreien Gehölze: Die Beschränkung der Rodungszeit ist unabdingbar, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Rodung von Gehölzen muss daher außerhalb der Brutzeit erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände. Im Übrigen gilt die Festsetzung auch für neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher, die erst im Zuge des Vorhabens angepflanzt werden. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen.

Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Maßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume ist wird festgesetzt, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine Ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einsehbaren Baumhöhlen ist eine direkte optische Überprüfung ausreichend. Sofern keine Fledermäuse angetroffen werden, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist hingegen jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Installation von Fledermauskästen (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für jeden entfallenden Höhlenbaum sind im Plangebiet zwei Hilfsgeräte für Fledermäuse aus der Typenpalette Fledermausflachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN bzw. Typ 3FN oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte sind über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Begrenzung des Mindest-Wartungszeitraums der Ersatzmaßnahmen erscheint gerechtfertigt, da die Ersatzanpflanzungen und insbesondere die zum Erhalt festgesetzten Bäume im entsprechenden Zeitraum natürliche Ersatzhabitats bilden können, bzw. vom Entstehen entsprechender Baumhöhlen im funktionalen Umfeld des Plangebiets in diesem Zeitraum auszugehen ist. Die Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen. Aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume bestehen Anbringungsmöglichkeiten im Plangebiet selbst. Zudem können die Hilfsgeräte auch an bestehenden Gebäuden angebracht werden. Der Unteren Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße sowie der Gemeinde Fürth ist von der Ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Bauvorlagen ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Installation von Nistgeräten (nur bei Rodung von Höhlenbäumen): Als Ersatz für jeden entfallenden Höhlenbaum sind im Plangebiet zwei Nistkästen für Höhlen- bzw. Nischenbrüter aus der Typenpalette Nisthöhle Typ 1B, Typ 2GR bzw. Typ 2MR oder funktional vergleichbare Typen aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Zur Begründung der Begrenzung des Mindestzeitraums für die Wartung der Hilfsgeräte wird auf die Ausführungen im vorangegangenen Absatz verwiesen. Die Standorte sind durch die Ökologische Baubegleitung festzulegen. Der Unteren Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße sowie der Gemeinde Fürth ist von der Ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Bauvorlagen ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna (Gliederfüßer wie z.B. Insekten,

Tausendfüßer, Krebstiere und Spinnentiere) sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plan-gebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz dieser Tiere im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Die Umzäunung der Sportplatzes ist von dieser Regelung ausgenommen, da die „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ keine geeigneten Lebensräume für Kleinsäuger bieten. Außerdem sollen die Tiere davor geschützt werden möglicherweise auf die Spielfläche zu gelangen und sich hier zu verletzen.

Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Hiervon ausgenommen sind die temporär genutzten Beleuchtungen des Sportplatzes (z.B. Flutlichtanlage). Diese sind uneingeschränkt zulässig.

Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten: Die Maßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist 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 in den Textfestsetzungen 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 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“ wird ergänzend hingewiesen, damit sich die Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren kann. 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.

Ökologische Baubegleitung: Die Einsetzung einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung ist zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen notwendig und wird daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, wird weiter darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder

nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich vollständig um beplanten Innenbereich. Durch die Planung sind weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

I.1.10 Immissionsschutz

Die bestehende Sportanlage befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet. Der Gemeinde sind aber keine Immissionskonflikte in Bezug auf die bestehenden Wohnhäuser im Umfeld des Sportplatzes bekannt. Auf dem Sportplatz ist die Nutzung und damit die Lärmentwicklung nicht so intensiv, dass es in den vergangenen Jahren zu Konflikten mit den Anwohnern gekommen ist. Daher werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen. Die Notwendigkeit einer erneuten schalltechnischen Untersuchung wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gesehen. Sollte der Spielbetrieb intensiviert werden, sind bereits Flächen zur Errichtung von Lärmschutzeinrichtung im Plan festgesetzt.

I.1.11 Denkmalschutz

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

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

I.1.12 Kampfmittelräumdienst

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

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

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

I.1.13 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten

„Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung 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 Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass die Bebauungsplanänderung 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. Da das Gebäudeenergiegesetz sicherlich auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung geplanter Bauungen erneut Änderungen ergeben haben, die für die Vorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die Gesetzgebung in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Zur Förderung der umweltschonenden Energieversorgung sowie um eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird weiter empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

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

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

- 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 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 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.
- 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.

- Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet auf mindestens 40% der Dachflächen von Gebäuden Solaranlagen (Solar Kollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Hierbei wird ausdrücklich nur auf die Dachflächen von Gebäuden abgezielt, damit 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 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 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.
- Darüber hinaus wird allgemein empfohlen, die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Neben der beabsichtigten Anstoßwirkung zur maßvollen Ausleuchtung von Freiflächen, um Auswirkungen auf Insekten zu minimieren, dient diese Empfehlung auch der Energieeinsparung und damit einhergehend dem Klimaschutz.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Bereich wird dem gemeindlichen Ziel zur Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet entsprechend gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Trennung in die Teilbereiche „WA1“ und „WA2“ erfolgt, um unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung treffen zu können.

Zur Stärkung der Wohnfunktion werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen und nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen würde, im Sinne der Wohn- und

Aufenthaltsqualität vermieden werden. Wohngebietsadäquate gewerbliche Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Handwerksbetriebe) können ausnahmsweise zugelassen werden, da von ihnen keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnruhe zu erwarten ist.

I.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Funktionsgebäude des örtlichen Sportvereines SV Grün-Weiß Lörzenbach e.V.. Innerhalb des Vereinsgebäudes befindet sich ein Mehrzweckraum mit Küche, in dem die ehrenamtliche Bewirtung von Gästen und Vereinsmitgliedern während der Heimspiele der Mannschaften sowie bei sonstigen Vereinsaktivitäten stattfindet. Weiter sind in dem Gebäude die Mannschaftsumkleiden mit Sanitäreinrichtungen untergebracht, die modernisiert und erweitert werden sollen. Neben sportlichen Veranstaltungen wird das Vereinsheim auch für kulturelle und soziale Zwecke genutzt. Hier fand z.B. während der Corona-Pandemie eine ehrenamtliche Kinderbetreuung und Lernunterstützung statt. Das Vereinsheim erfüllt über die Sportnutzung hinaus auch Teilnutzungen eines Dorfgemeinschaftshauses, weshalb der Bebauungsplan in diesem Teilbereich von „Grünfläche für sportliche Zwecke“ in „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Sport, Soziales und Kultur“ geändert werden soll.

Die Flächen des Geltungsbereiches, die als Sportflächen genutzt werden, werden als „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierung des bestehenden Kunstrasenplatzes geschaffen werden. Die Flächen des Sportplatzes bestehen schon seit Jahrzehnten, allerdings wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich „Grünfläche für sportliche Zwecke“ festgesetzt. Durch die vorliegende Änderung wird die vorhandene Nutzung für eine Modernisierung der Sportanlage planungsrechtlich vorbereitet.

Im Bereich der geplanten „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind sportlichen Zwecken für den Vereins- und Freizeitsport sowie die dazugehörigen Nebenanlagen (z.B. Flutlichtmasten, Spielerkabinen für Trainer und Auswechselspieler etc.) allgemein zulässig. Die Ausführung als Kunstrasenplatz wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Allgemein bieten Kunstrasenplätze gegenüber anderen Oberflächen die Möglichkeit einer hohen Nutzungsfrequenz. Insbesondere „klassische“ Rasenplätze benötigen Nutzungspausen und sind im Winter zeitweise gar nicht bespielbar. Ein regelmäßiger Sportbetrieb ist auf klassischen Naturrasenplätzen nicht möglich, zumindest nicht in der von Vereinsseite benötigten Frequenz. Der Anteil von Kunstrasenplätzen am Mikroplastik in Boden und Gewässern ist sehr stark vom Verfüllmaterial abhängig. Hier sind neben den bisher verwendeten Materialien aus Kunststoff z.B. auch Korkverfüllungen oder ggf. auch andere Kunststoff-Garne möglich, die eine bessere Elastizität des Belags auch mit weniger oder sogar ohne Gummiverfüllung bieten. Die letztliche Entscheidung, welches Material zum Einsatz kommt, hängt auch von anderen Faktoren wie z.B. Förderrichtlinien ab. Eine Vorauswahl des Belags wird auf Ebene des Bebauungsplans nicht getroffen, sondern ist Sache der Objektplanung.

I.2.3 Maß der baulichen Nutzung

I.2.3.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Das 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 umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Verdichtung des Wohngebietes. Mit den entsprechenden Werten soll dem

Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung sowie der dortigen Festsetzung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch den in der Nutzungsschablone nach § 17 BauNVO angegebenen Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird damit unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der „Jahnstraße“ mit dem Ziel der Wohnraumschaffung und maßvollen Nachverdichtung auf maximal zwei erhöht. Um sich aber an der vorhandenen Topografie zu orientieren und ein Einfügen in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, wird für die im rückwärtigen Teil des Grundstückes zulässige Bebauung eine geringere zulässige Traufwand- und Firsthöhe zugelassen.

Die Höhen der baulicher Anlagen werden durch Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) getroffen, die sich auf den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Höhenbezugspunkt B (Kanaldeckelhöhe) beziehen. Im Teilbereich „WA1“ wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,00 m und eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 6,00 m bzw. im „WA2“ eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m und eine maximal zulässige Traufwandhöhe von 5,00 m festgesetzt. Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen den baulichen Bestand, werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus. Um ergänzend eine Errichtung von Gebäuden mit begrünten Flachdächern oder flach geneigten Dächern zu ermöglichen und gleichzeitig den umgebenden baulichen Bestand zu berücksichtigen, wird festgesetzt, dass bei einer Errichtung von Gebäuden mit einer Dachneigung unter 15°, anstelle der festgesetzten Werte für die First- und Traufwandhöhe, für den zeichnerisch festgesetzten Bereich „WA1“ eine Höhe von 8,50 m und für den Bereich „WA2“ eine Höhe von 7,00 m als maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen gelten.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung darf zudem die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Die Fläche dieser zulässigen Überschreitung wird jedoch auf maximal 10% der realisierten Gebäudegrundfläche begrenzt, damit es nicht zu ungewollten „Technikgeschossen“ kommt, die sich über die gesamte Gebäudefläche erstrecken.

Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen grundsätzlich die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen hingegen auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,00 m überschreiten, um den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben.

I.2.3.2 Fläche für Gemeinbedarf

Bei Gemeinbedarfsflächen sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Dennoch wird für die Flächen mit der Zweckbestimmung „Sport, Soziales und Kultur“ das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen über die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen näher bestimmt.

Um dem Sportverein langfristig die Möglichkeit zur Erweiterung seines bestehenden Funktionsgebäudes zu geben, sich die Gebäudekubatur aber auch an die umliegend bestehende Bebauung orientieren soll, werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen getroffen, die sich, ebenso wie das Allgemeine Wohngebiet, auf den im Planteil eingetragenen Bezugspunkt B (bestehender Kanaldeckel in der „Jahnstraße“) beziehen. Es wird 8,50 m für die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Somit wird auch eine flächenschonende Aufstockung des bestehenden Funktionsgebäudes ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen werden die zulässigen Höhen als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet

und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus. Weiter ist das Landschaftsbild aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes und durch die getroffenen Beschränkungen der Gebäudehöhe nicht wesentlich betroffen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Die Fläche dieser zulässigen Überschreitung wird jedoch auf maximal 10% der realisierten Grundfläche begrenzt, damit es nicht zu ungewollten „Technikgeschossen“ kommt, die sich über die gesamte Gebäudefläche erstrecken.

Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen grundsätzlich die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen hingegen auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,00 m überschreiten, um den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben.

1.2.4 überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Im Bebauungsplan wird keine Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen kann innerhalb des Plangebiets an der Grenze zwischen Gemeinbedarfsnutzung und Wohnnutzung eine Grenzbebauung z.B. im Bereich der Erweiterung des Sportfunktionsgebäudes bauaufsichtlich zugelassen werden. Hierzu kann ggf. eine Abstandsflächenbaulast im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets erforderlich werden. Eine Abstimmung mit der Bauaufsicht ist unter Einbeziehung der Behindertenhilfe Bergstraße (BHB) als Nachbarn im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren oder bereits bei der Neuaufteilung der Grundstücksflächen vorzunehmen. Hier besteht ein gegenseitiges Einvernehmen, da die Wohnbaufläche der BHB im Gegenzug die Möglichkeit der separaten Erschließung des nördlichen Grundstücksteils über die bestehende Zufahrt der Sportplatznutzung erhält. Zu den Außenrändern des Plangebiets, also insbesondere zu der östlich und nördlich benachbarten Wohnbebauung sind die Baugrenzen analog einer offenen Bauweise von den Grundstücksgrenzen abgerückt. Hier werden die nachbarschützenden Belange insbesondere durch die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. die Abstände der Baugrenzen von den Grundstücksgrenzen gewahrt.

1.2.5 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen.

Die Stellplätze der Sportplatznutzung befinden sich außerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereichs. In der Gemeinbedarfsfläche werden daher keine weiteren Stellplätze oder Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

1.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung

beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachform werden Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdächer zugelassen. Diese Dachneigungen und -formen lassen sich in der Umgebung des Plangebietes finden, weshalb diese als ortsbildtypisch zu beurteilen sind.

Im Sinne der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen aber ergänzend zu den bereits ortsüblichen und in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als zulässig festgesetzten Dachformen auch begrünte Flachdächer und flach geneigte begrünte Dächer zugelassen werden. Dächer bis maximal 15° Dachneigung lassen sich aktuell sehr leicht begrünen. Es gibt entsprechende Systembauweisen, die eine lange Haltbarkeit des Daches bei minimalem Pflegeaufwand gewährleisten. Ein Gründach hat gegenüber einem Ziegeldach erhebliche Vorteile und minimiert die Beeinträchtigungen der Bebauung für die Belange von Natur und Landschaft erheblich. So erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und auch bei stärkeren Regen wird der Niederschlagswasseranfall gemindert und vor allem gedrosselt, so dass Kanalsysteme entlastet bzw. nicht wesentlich zusätzlich belastet werden. Die Flächen heizen sich deutlich weniger auf und geben daher auch weniger Wärme in den Innenraum und die Umgebung ab. Das begrünte Dach trägt hierdurch zu einem geringeren Eingriff in das lokale Kleinklima und auch zu geringeren Energieaufwendungen für die Gebäudeklimatisierung (Heizen und Kühlen) bei. Als begrünte Fläche stellt das Dach einen neuen Lebensraum für Insekten und Spinnentiere dar und kann daher von Vögeln als Jagdhabitat genutzt werden. Bei intensiver Dachbegrünung kann die Dachfläche sogar als Bruthabitat genutzt werden. Weil begrünte Dächer leichter bei Fachdächern oder flach geneigten Dächern realisiert werden können und erhebliche ökologische und klimatische Vorteile bieten, werden diese Dachformen ausdrücklich zusätzlich zugelassen. Wichtig ist für die Gemeinde, dass keine unbegrünten Flachdächer zulässig sind. Dies ist mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass zur Dacheindeckung geneigter Dächer ab 15° sowie zur Dacheindeckung nicht zu begrünender Teile von Dächern bei einer Dachneigung unter 15° ausschließlich ziegelrote bis dunkelbraune oder graue bis anthrazitfarbene Dachmaterialien zu verwenden sind. Für geneigte Dachflächen (über 15° Dachneigung) sind zur Dacheindeckung zudem ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer (beim Flachdach oder flach geneigten Dächern bis 15° sogar verbindlich festgesetzt) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

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

I.2.6.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

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

I.2.6.3 Gestaltung von Einfriedungen

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

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Als Ausnahme können jedoch Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden, sofern diese zur Herstellung von Geländehöhenversprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) benötigt werden. Durch diese Ausnahmeregelung sollen die Flächen für ggf. erforderliche Böschungen reduziert werden, um die gärtnerisch nutzbaren Freiflächen zu schonen.

I.2.6.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

I.2.7 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.5), den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.8) oder des Klimaschutzes und der Energiewende (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.13) getroffen werden - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um die Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.
- Um die bestehende Durchgrünung des Wohngebietes beizubehalten, werden die wesentlichen dort vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt (siehe Planzeichnung). Hier unterscheidet sich die Planung sehr wesentlich von dem bislang geltenden Bebauungsplan, in dem keine Bäume zum Erhalt festgesetzt waren. Das bisherige Baufenster im Bereich der festgesetzten Wohnbaufläche erstreckte sich in den Bereich eines sehr großen Edelkastanienbaums, der aufgrund seiner ausladenden Krone durchaus orts- und landschaftsbildprägend ist. Durch die Neuverteilung der überbaubaren Flächen im Baugrundstück kann dieser das Gebiet prägende Baum zum Erhalt festgesetzt werden.
- Als Sichtschutz zur bestehenden Nachbarschaft und zur Eingrünung des Plangebietes, ist im Bereich „WA2“ die Anpflanzung einer Hecke entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Wohngebietes vorgesehen.

- Bei allen Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten wird in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zum Schutz der Umwelt, insbesondere zum Schutz von Insekten, sowie zur dauerhaften Durchgrünung des Plangebietes sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich, da keine Veränderung der Grenzen zwischen privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen ist. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden. Dies ist für den Bereich des geplanten Anbaus an das Sportfunktionsgebäude entsprechend vorgesehen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.7).

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und Nutzung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Maß der baulichen Dichte wird im Bereich der festgesetzten Wohnbaufläche nicht verändert. Der vorliegende Änderungsbebauungsplan setzt ebenso wie der bestehende Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest. Durch die Neuordnung der überbaubaren Flächen kann diese GRZ aber besser ausgenutzt und somit mehr Wohnraum geschaffen werden. Weiterhin kann die Zulassung eines zweiten Vollgeschosses bei moderat festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen einen weiteren Beitrag zur flächenschonenden Wohnraumschaffung leisten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in keiner Weise beeinträchtigt. Das Ortsbild kann mit der Aktivierung von Baulücken und Brachflächen im Übrigen positiv verändert werden.

Eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan erfolgt durch die stärkere bzw. erstmalige Berücksichtigung des Baumbestands im Plangebiet. Durch die Veränderung der überbaubaren Flächen kann ein ortsbildprägender und aufgrund der Größe sogar landschaftsbildprägender Kastanienbaum zum Erhalt festgesetzt werden. Ferner wird der bestehende Bergahorn an der Jahnstraße zum Erhalt festgesetzt. Für zu fällende Bestandsbäume (siehe Bestandsplan) werden Ersatzanpflanzungen festgesetzt. Der Bebauungsplan gewährleistet somit eine erheblich bessere Durchgrünung und auch einen weitgehenden Erhalt bestehender Bruthabitate im Sinne des Artenschutzes.

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen. Durch die Bebauungsplanänderung werden Flächen in dem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt. Diese stehen zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Allerdings ist der anteilige Flächenverlust für die Grundwasserneubildung an der Gesamtläche des Wasserschutzgebiets sehr gering.

Der überplante Bereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

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

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 08.07.2024 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung in Lörzenbach mit dem Ziel der Innenentwicklung und der Optimierung von Wohnraum beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.12.2021 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.07.2024 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom __.07.2024 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.08.2024 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.