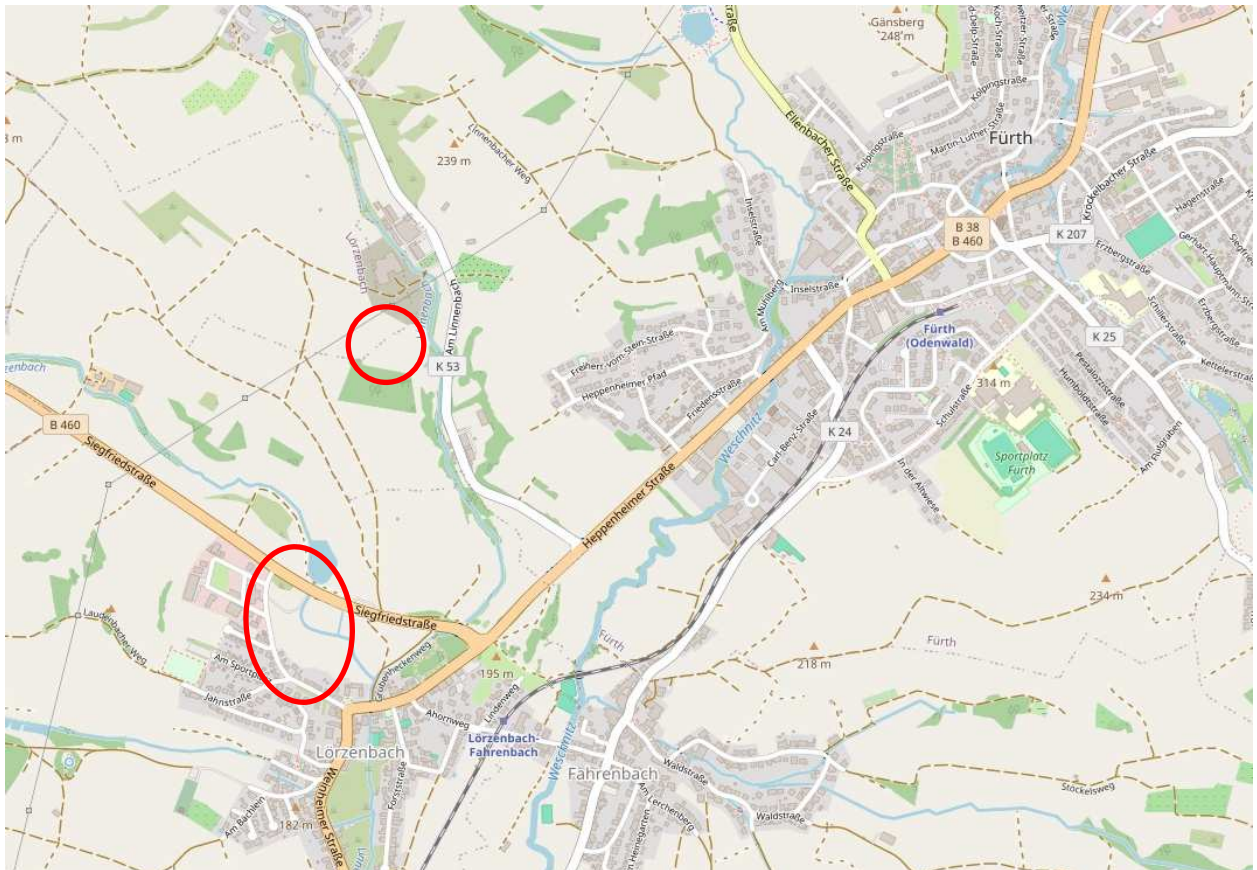


**Gemeinde Fürth**

# **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach**



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

## **Teil I: Begründung zum Entwurf**

Juli 2024

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis Teil I (städtebaulicher Teil)

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	11
I.1.5	Verkehrliche Erschließungsanlagen	12
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.7	Landwirtschaftliche Belange	17
I.1.8	Bodenschutz / Altlasten	17
I.1.9	Energiewende / Klimaschutz	18
I.1.10	Denkmalschutz	20
I.1.11	Immissionsschutz	20
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes	20
I.1.13	Belange des Artenschutzes	21
I.1.14	Belange des FFH-Schutzgebietes	33
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	34
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	34
I.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	37
I.2.3	Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen	38
I.2.4	Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	38
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	40
II.	Planverfahren und Abwägung	40

## Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

**Anlagen:**

- Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024
- Anlage 2: Teilgeltungsbereich 1: Bestandsplan zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024
- Anlage 3: Teilgeltungsbereich 1: Entwicklungsplan zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024
- Anlage 4: Teilgeltungsbereich 2: Bestands- und Entwicklungsplan zur Ausgleichsfläche  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024
- Anlage 5: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG  
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach  
Stand vom Juni 2024
- Anlage 6 FFH-Vorprüfung  
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach  
Stand vom Juni 2024
- Anlage 7 Verkehrstechnische Untersuchung  
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB  
Stand vom Juni 2024

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

### **I.1 Grundlagen**

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

Die Gemeinde Fürth hat im Jahr 2007 im Ortsteil Lörzenbach, im Bereich zwischen dem damaligen Siedlungsrand und der Bundesstraße B460, das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Lörzenbach“ zur Ausweisung von Gewerbebauland westlich der Mitlechterner Straße (rechtskräftig seit Februar 2009) durchgeführt. Es folgten daraufhin verschiedene Änderungen und Erweiterungen, durch die das Gewerbegebiet an die jeweilige Nachfrage und die entsprechenden Erschließungsanforderungen der Kauf- und Bauinteressenten angepasst wurde.

Die verkehrlich sehr günstig, unmittelbar an der B460 gelegenen Flächen bieten wegen der für den vorderen Odenwald untypisch flachen Topografie gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, weshalb die Nachfrage zur dortigen Ansiedelung von Unternehmen unverändert besteht.

Es gibt innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortslagen der Kerngemeinde und der Ortsteile keine für Gewerbeflächenausweisungen geeigneten Flächen. Ebenso wenig bestehen nach Kenntnisstand der Gemeinde untergenutzte oder brachgefallene Gewerbegrundstücke, die seitens der bisherigen Eigentümer für eine Folgenutzung bereitgestellt werden könnten. Eine Innenentwicklung würde in den meisten Fällen wohl auch an der Immissionsthematik scheitern, da die Siedlungsflächen der Gemeinde überwiegend durch Wohnnutzungen und in Teilbereichen Gemengelagen geprägt sind. Die Alternative zur Gewerbeflächenausweisung an der aktuell vorgesehenen Stelle wäre eine verbindliche Bauleitplanung im Bereich der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbezuwachsflächen in Richtung Steinbach, die allerdings aus Gründen der dort erforderlichen Erschließungsvorleistungen (Entlastungsstraße) auch unter dem Aspekt der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich größere Auswirkungen auf die Umweltbelange hätten.

Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, soll nur die unmittelbar an der Mitlechterner Straße gelegene Grundstücksreihe als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Der geschützte Gewässerrandstreifen zum Lörzenbach wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit sind die vorliegend beplanten Flächen aufgrund der direkten Lage an der Straße prädestiniert kurzfristig dem bestehenden Bedarf an Gewerbe- und Mischflächen nachzukommen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten gewerblichen Bebauung sollen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) befindet sich nordwestlich der Ortslage von Lörzenbach und östlich der Mitlechterner Straße und südlich an die Bundesstraße B460 angrenzend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 9/2, Nr. 10/7, Nr. 10/8 (teilweise), Nr. 11/3, Nr. 11/4, Nr. 11/5, Nr. 11/6, Nr. 11/7, Nr. 11/8, Nr. 11/9, Nr. 11/10, Nr. 11/11, Nr. 12/8 und Nr. 59/5 (teilweise).

Der Teilgeltungsbereich 1 hat eine Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.

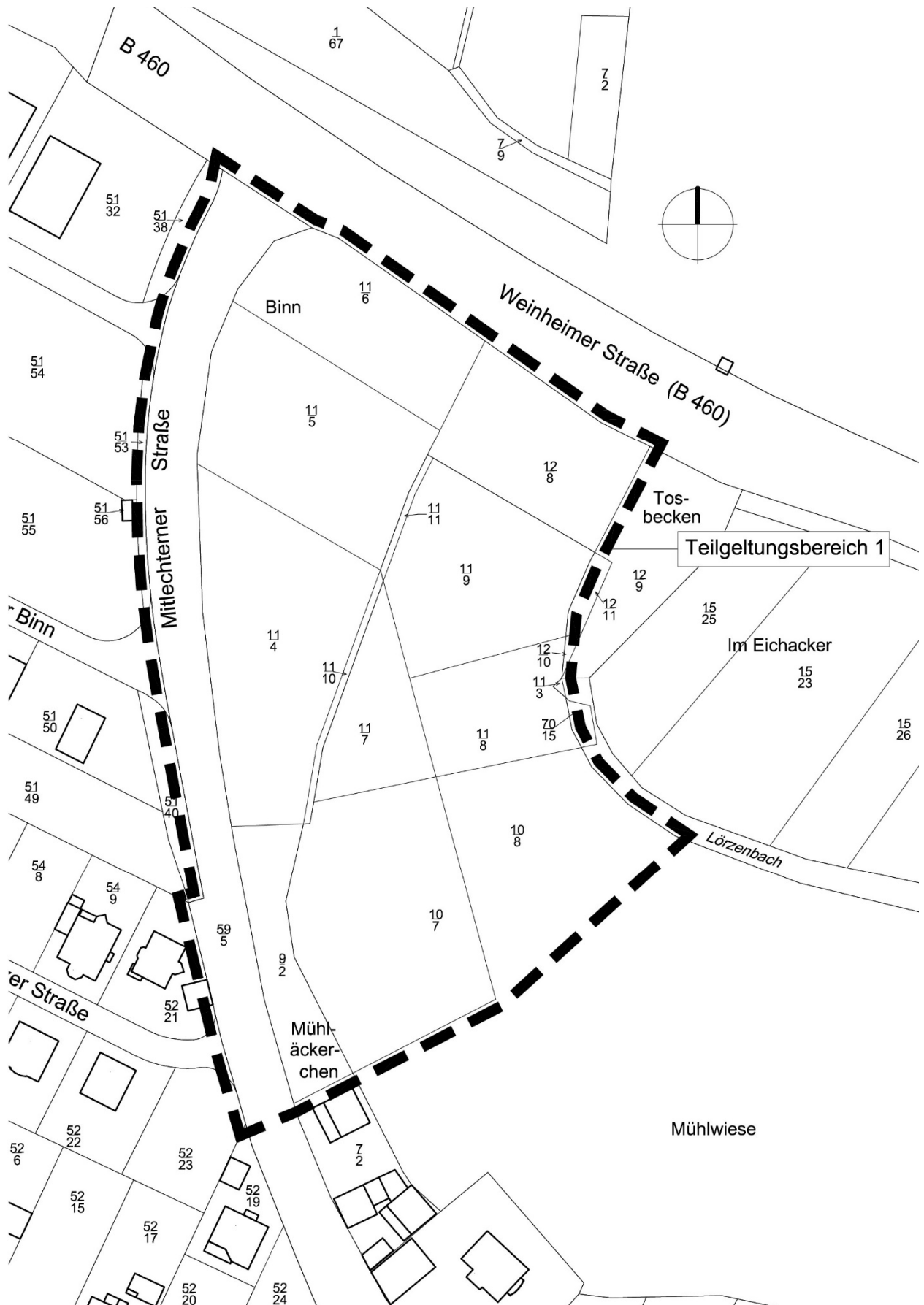


Abbildung 1: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, November 2018)

Die Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan befindet sich in der Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück Nr. 48 (teilweise). Dieser Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,51 ha.

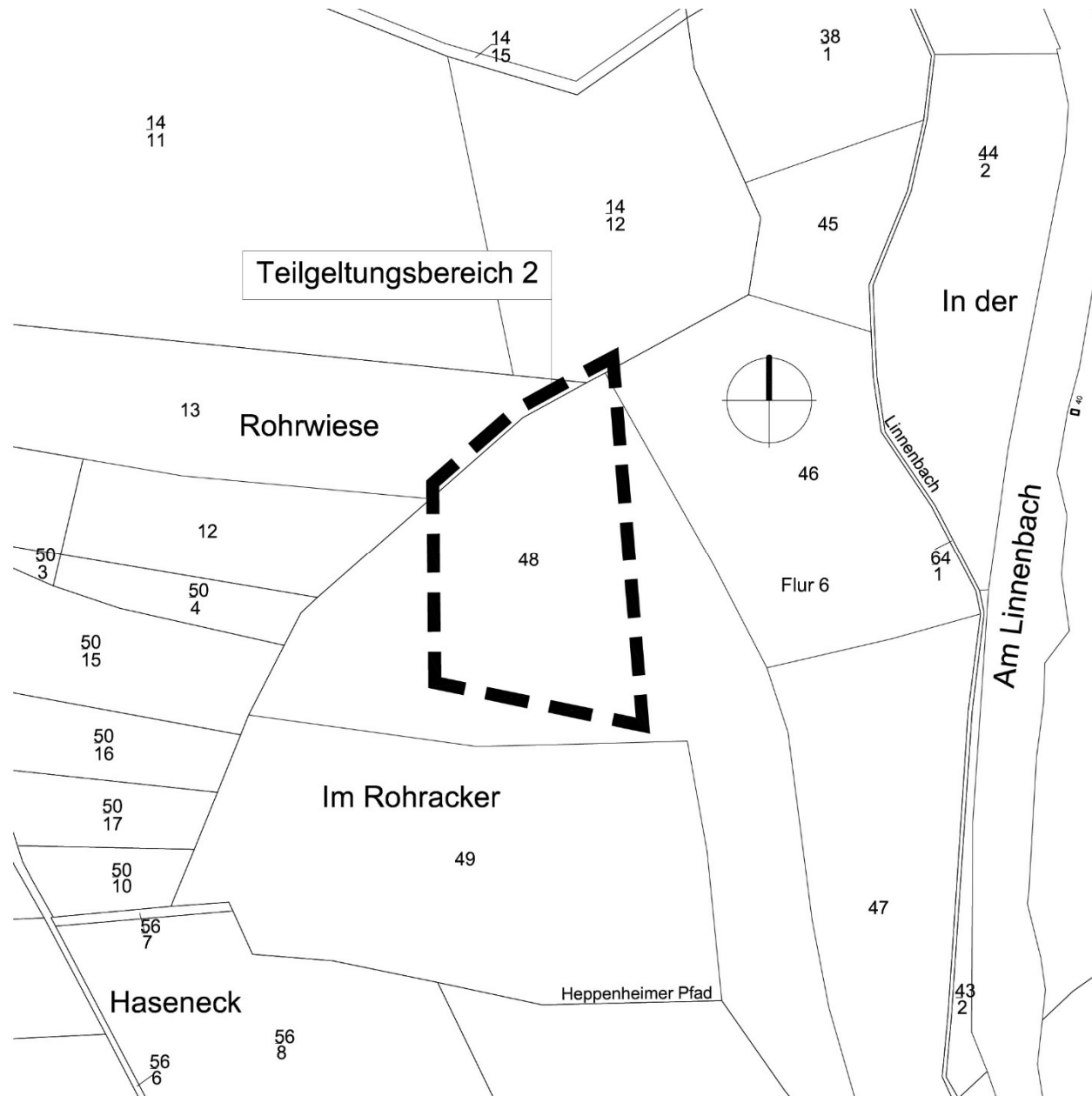


Abbildung 2: Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Juni 2024)

### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ gekennzeichnet. Westlich des Lörzenbachs ist ein Teilbereich des Plangebietes zusätzlich als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (das Plangebiet des Bebauungsplanes ist in Rot, der Bereich für einen möglichen Ausgleich der Flächen des „Regionalen Grünzuges“ ist in Grün umrandet; unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011))

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen, die im Regionalplan als Flächen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ dargestellt sind, wurde im Rahmen der wirksamen 10. FNP-Änderung der flächengleiche Austausch mit landwirtschaftlichen Flächen westlich von Lörzenbach entsprechend der folgenden Abbildung 4 vorgeschlagen. Diese sind im Regionalplan 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt und können bei der Fortschreibung des Regionalplans als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen werden.

Im Übrigen sind kleinflächige Abweichungen von den zeichnerischen Ausweisungen eines im Maßstab 1:100.000 aufgestellten Planwerks auch unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. Einhaltung der Flächenkontingente) mit den Zielen des Regionalplans vereinbar und erfordern im Allgemeinen kein Zielabweichungsverfahren.





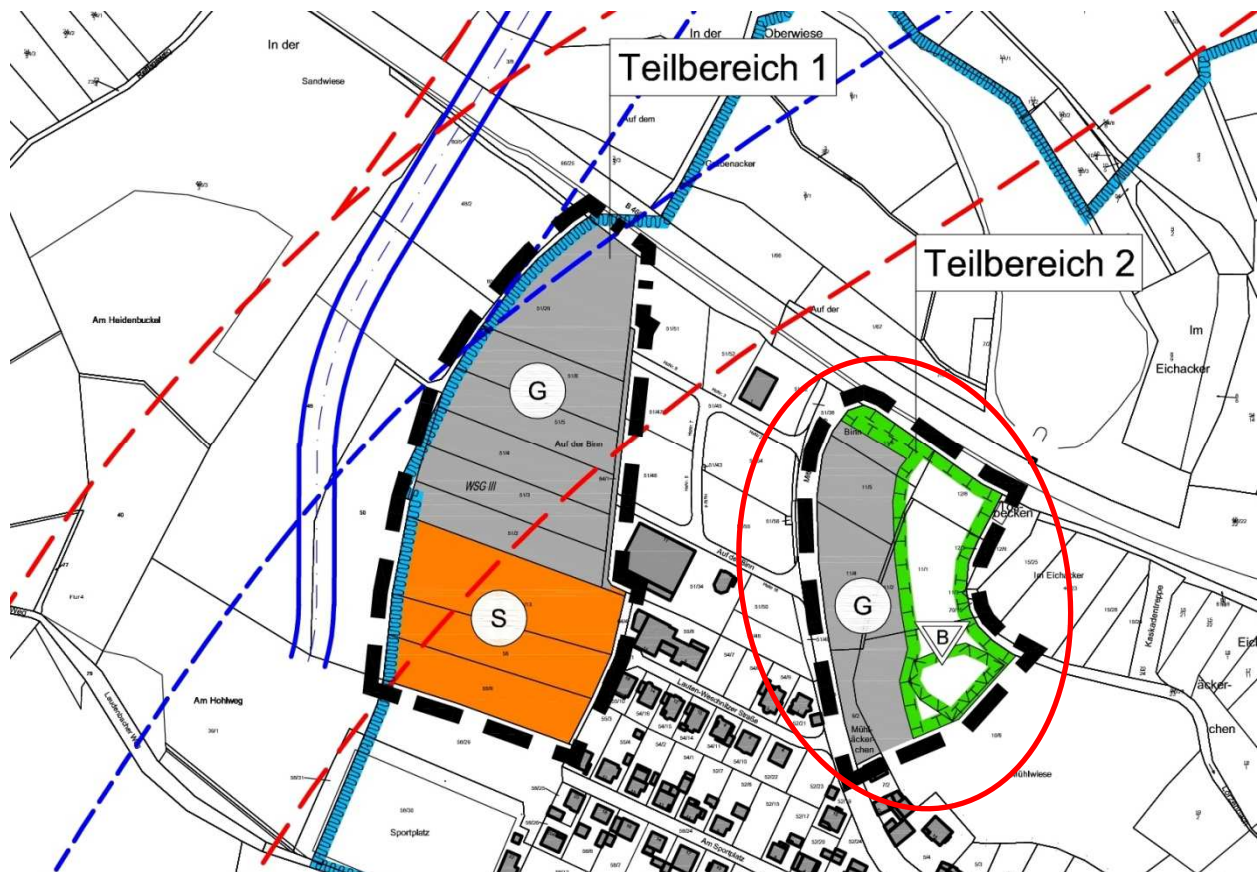


Abbildung 6: Ausschnitt aus der seit dem 14.04.2016 wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Oktober 2018))

Im Rahmen der 10. FNP-Änderung, die durch das Regierungspräsidium mit Datum vom 08.04.2016 genehmigt wurde (Az.: III-R-Wi/610-10 FÜ) und seit dem 14.04.2016 wirksam ist, wurde der vorliegend beplante Bereich östlich der Mitlechterner Straße bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ vorbereitet (siehe Abbildung 6). Die Flächen zwischen den dargestellten „Gewerbliche Bauflächen“ und dem Lörzenbach sowie ein Streifen südlich der Bundesstraße B460 sind hier als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zudem ist ein gemäß § 30 BNatSchG bestimmtes „Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes“ eingetragen.

Das nun geplante Urbane Gebiet im Süden des Plangebietes wird als entwickelt eingestuft, da ein Flächennutzungsplan nicht den Anspruch hat parzellenscharf zu sein und die überplante Fläche mit nur ca. 0,10 ha sehr kleinflächig ist. Darüber hinaus sind die direkt angrenzenden Bauflächen bereits als „Mischbauflächen“ in der seit dem 15.03.2016 wirksamen Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt (siehe auch Abbildung 6). Daher wird hier eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth als nicht erforderlich angesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach werden der bestehende Bebauungsplan LÖ 22 „Gewerbegebiet Lörzenbach, 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 26.03.2011; Abbildung 7) sowie die Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ67 „Die Galgenhohl“ (in Kraft getreten am 19.07.1998; Abbildung 8) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

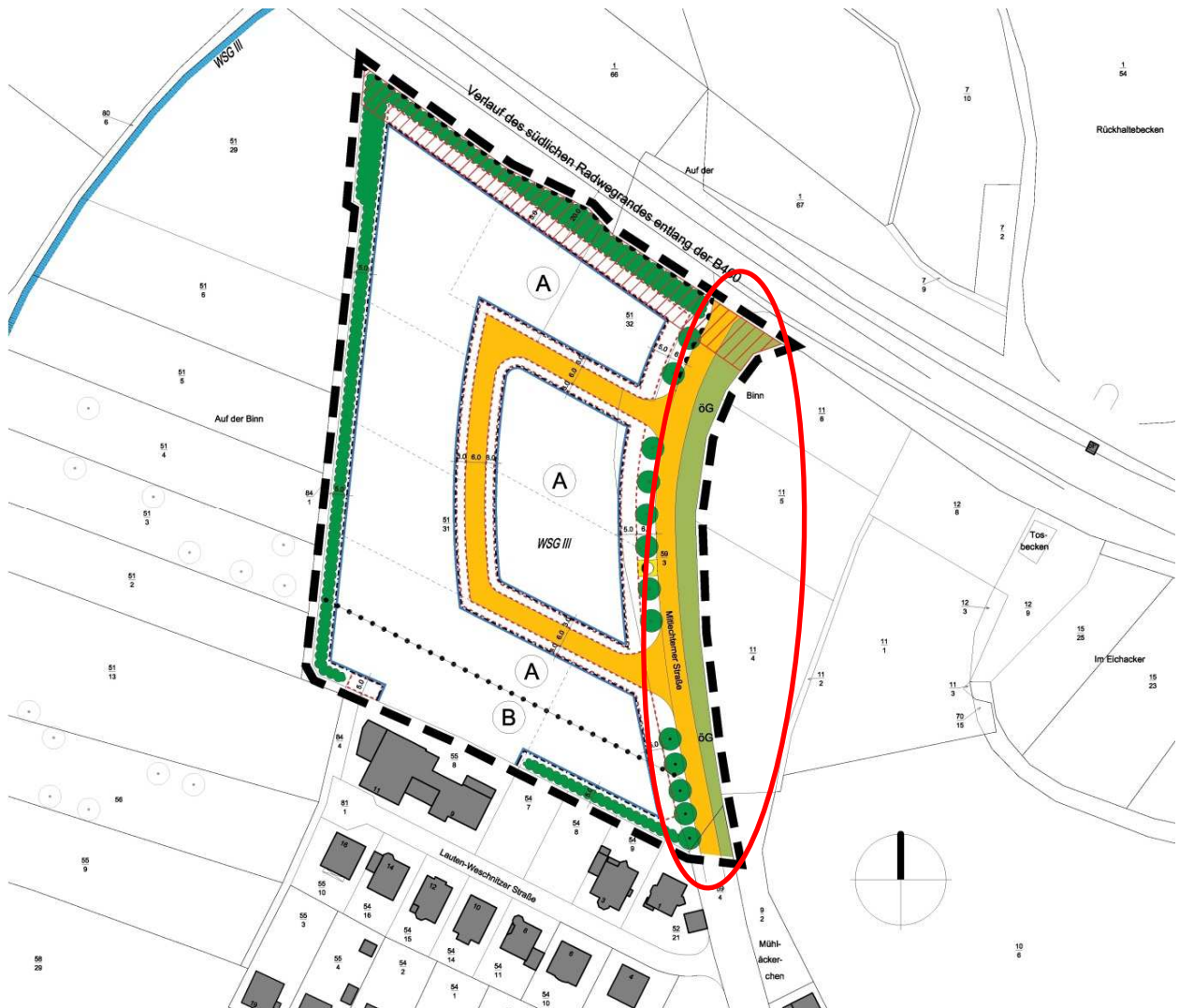


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan LÖ 22 „Gewerbegebiet Lörzenbach, 2. Änderung“ im Ortsteil Lörzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Oktober 2018))



Abbildung 8: Ausschnitt aus 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ67 „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Juni 2024))

Mit der vorliegenden Planung ist nach den Darstellungen der Internetseite zur Natura 2000-Verordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) in Wiesbaden das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ direkt betroffen. Weitere FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (VSG) befinden sich nicht im räumlichen oder funktionalen Umfeld. Eine aufgrund der direkten Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes durchgeführte Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, durchgeführt und aktuell noch einmal überprüft (siehe Kapitel I.1.14 dieser Begründung).

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 den geplanten Nutzungen 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).

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Lörzenbach. Die Flächen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets sind größtenteils mit Gewerbehallen und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße B460 und daran angrenzend der unbeplante Außenbereich mit ausgedehnten Landwirtschaftsflächen und einem Regenrückhaltebecken.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Auch in östlicher Richtung grenzen Landwirtschaftsflächen an. Daher ist in nördliche und östliche Richtung besonders auf eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu achten.

Durch das Plangebiet verläuft ein Pflweg, der zu dem vorhandenen technischen Bauwerk (Tosbecken) am Lörzenbach führt.

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem noch zu ergänzenden Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung zu entnehmen.



Abbildung 9: Luftbild (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, aufgerufen im Oktober 2021)

### I.1.5 Verkehrliche Erschließungsanlagen

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist vorhanden. Alle Gewerbegrundstücke sind direkt von der Mittelechterner Straße anfahrbar.

Die bisherige Entwicklung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt zur Einmündung Bundesstraße B460 hat durch die Ausweisung des Gewerbegebiets westlich der Mittelechterner Straße nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs geführt.

Der Knotenpunkt an der Einmündung zur B460 entspricht in der jetzigen Form nicht den einschlägigen Straßenbaurichtlinien. Daher besteht hier, unabhängig von der Ausweisung von Gewerbeflächen der Gemeinde Fürth, ein Umbaubedarf, der durch den Straßenbaulastträger zu erfolgen hat. Bereits in früheren Abschnitten des Gewerbegebietes wurde dies mit den Hessen Mobil abgestimmt. Einen tatsächlichen Umbaubedarf des Knotenpunktes (Führung der Linksabbieger) haben bislang aber weder die Gemeinde noch Hessen Mobil gesehen.

Um negative verkehrsbedingte Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu vermeiden, wurde eine neue Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und des betroffenen Knotenpunktes an der B460 durchgeführt (siehe Anlage 7). Zusammenfassend wurde hierbei festgestellt, dass auch mit den geplanten Bauflächen die Zufahrten des Plangebietes in der geplanten Form verkehrstechnisch weiterhin ausreichend leistungsfähig sind. Das durch die

Planung erzeugte Verkehrsaufkommen wird nicht zu Beeinträchtigungen des übergeordneten Straßennetzes führen.

Da sich das Plangebiet unmittelbar südlich der „Weinheimer Straße“ (B460) befindet, ist die Bauverbotszone der Bundesstraße nach des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Planung zu berücksichtigen. Die Bauverbotszone wird mit einer Tiefe von 20 m ab Fahrbahnrand entsprechend im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Innerhalb dieser zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone sind Nebenanlagen ausnahmsweise und nur unterirdisch oder ebenerdig zulässig, sofern die Belange des Straßenverkehrs im Bereich der „Weinheimer Straße“ nicht nachteilig berührt werden. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen, bei der auch eine erforderliche Genehmigung zu beantragen ist.

Entlang der Bundesstraße ist zudem zeichnerisch ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, so dass private Baugrundstücke, vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit, keinesfalls von der B460 aus angedient werden dürfen. Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke sind somit nur über die Mitlechterner Straße zulässig.

## **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.6.1 Trinkwasser**

In den bestehenden Erschließungsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt, an die die geplanten Neubauten angeschlossen werden können. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der künftigen Bauherren.

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es zu einem geringfügigen Anstieg des Trinkwasserbedarfes. Entsprechend des Bebauungsplanes ist für das Gewerbegebiet eine Nettobau-landfläche von insgesamt ca. 0,7 ha geplant. Mit der Annahme von 70 Beschäftigten je Hektar ist demzufolge von etwa 50 Beschäftigten auszugehen. Näherungsweise kann für das Gewerbegebiet ein Wassermehrverbrauch von ca. 2,5 m<sup>3</sup>/d bzw. 900 m<sup>3</sup>/a (geschätzte 50 Beschäftigte x ca. 50 Liter pro Beschäftigtem und Tag) angesetzt werden.

Der Wasserverbrauch der Gewerbebetriebe für Produktionszwecke kann aufgrund heute üblicher moderner Wasseraufbereitungsanlagen und entsprechender Wiederverwertung des Wassers in der Bedarfsabschätzung vernachlässigt werden.

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

### **I.1.6.2 Abwasser**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser sowie das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll dem vorhandenen öffentlichen Mischsystem zugeführt werden. Das unbelastete Niederschlagswasser soll über das Entwässerungssystem, das an den Lörzenbach in Höhe des bestehenden Tosbeckens des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) Lörzenbach angebunden ist, entwässert werden. Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Lörzenbach ist nicht zulässig.

Für die Einleitestelle wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet in den Lörzenbach durch das Büro Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH gestellt. In diesem Antrag wurde unter Zugrundelegung eines 5-jährlichen Niederschlagsereignisses nachgewiesen, dass sich die maßgebende Hochwassersituation an der Einleitestelle sowie gewässerabwärts nicht verschärft. Darüber hinaus wurde die Situation bei Anspringen der Hochwasserentlastungsanlage des HRB hydraulisch untersucht. Auch hier konnte nachgewiesen werden, dass trotz eines Aufstaus im Oberwasser des HRB's keine Beeinträchtigung der Abflusssituation am Tosbecken zu erwarten ist. Demzufolge wurde

der Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Bescheid vom 12.04.2018 (Aktenzeichen: IV/Da-41.4-79f06(1)-obwe-7/27 genehmigt.

Für das Gewerbegebiet westlich der Mitlechterner Straße wurde im Jahr 2009 mit dem Bau einer Ringstraße, einschließlich der Anlagen für die Ver- und Entsorgung die erforderliche Erschließung hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation wurde an den das vorliegende Plangebiet durchlaufenden Gruppensammler des Abwasserverbands Oberes Weschnitztal angeschlossen. Das Regenwassersystem zur Ableitung der Niederschlagsabflüsse der öffentlichen Straßenflächen sowie der befestigten Privatflächen wurde im Gewerbegebiet verlegt, jedoch noch nicht an eine Vorflut angeschlossen. Die Kanalisation endete vielmehr in einem größeren Versickerungsschacht in der Böschung zwischen der Mitlechterner Straße und dem Lörzenbach. Aufgrund der für eine Versickerung nur bedingt geeigneten Bodenverhältnisse und dem vermutlich unzureichend dimensionierten Rückhaltevolumens, kam es immer wieder zu einem Einstau des Versickerungsschachtes und der Kanalisation obwohl noch nicht alle Grundstücke des Gewerbegebietes angeschlossen sind. Aus dem Versickerungsschacht trat bei diesen Ereignissen Wasser durch die Abdeckung aus und floss über die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung des tiefer gelegenen Lörzenbachs ab. Daher wurde das Trennsystem bereits entsprechend den Anforderungen aus der Untersuchung von Brandt Gerdes Sitzmann weiter zu einem modifizierten Mischwassersystem ausgebaut. Durch das Schmutzwassersystem wird das gewerbliche anfallende Abwasser, aber auch das Oberflächenwasser von stark verschmutzten Flächen, beispielsweise der LKW-Stellplätze, abgeleitet.

Aufgrund der Notwendigkeit, die anfallenden Oberflächenwasserströme vor der Einleitung vorzubehandeln, erfolgt eine Teilstrombehandlung der Oberflächenabflüsse. Der behandlungsbedürftige Teilstrom wird aus dem System herausgenommen und dem öffentlichen Mischwassersystem zugeführt. Oberhalb des Schachtes verlaufen Regenwasser- und Mischsystem weitestgehend parallel, wodurch sich in diesem Bereich die Möglichkeit ergab, eine Abflussweiche zu installieren. Durch eine mit einer Rückschlagklappe gesicherten Rohrverbindung wird ein Grundstrom permanent aus dem Regenwassersystem abgeführt. Dieses simple Systemelement separiert handlungsbedürftige von unbelasteten Wässern, wodurch Geringstniederschläge komplett und stärkere Niederschläge anteilig dem Mischsystem zugeführt werden. Darüber hinaus erfüllt die Abflussweiche die Vorgabe zur permanenten Aufrechterhaltung einer Havariesicherheit (Brandfall, Unfälle, Leckagen, etc.).

Zur Vermeidung eines weiteren technischen Bauwerks am Gewässerrandbereich des Lörzenbach wurde das bestehende Tosbecken in die Planungen miteinbezogen. Die Zugänglichkeit zu den technischen Bauwerken wird durch den zeichnerisch festgesetzten „öffentlichen Pflweg zur Gewässerunterhaltung“ und das zeichnerisch festgesetzten „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde“ sichergestellt.

Im Zusammenhang mit der Einleitung von gewerblichem Abwasser oder verunreinigtem Niederschlagswasser in den Kanal wird auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung verwiesen.

### **1.1.6.3 Löschwasser**

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

Der konkrete Löschwasserbedarf innerhalb des Plangebietes hängt nicht zuletzt von der Ausführung der tatsächlichen Bebauung ab (z.B. Harte Bedachung etc.). Der Löschwasserbedarf entspricht dem des benachbarten Bestandsgebietes und ist über das Trinkwassernetz sichergestellt, da die brandschutztechnische Infrastruktur in Bezug auf die Löschwasserversorgung bereits vorhanden ist. Ggf. wird für geplante Neubauten eine Ergänzung der Hydrantenstandorte erforderlich. Dies ist im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

Grundsätzlich muss zur Löschwasserversorgung im Brandfall gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 2,5 bar nicht unterschreiten. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc.) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Im Zusammenhang mit den Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken sind der Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist ein zweiter Rettungsweg baulich sicherzustellen. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Wald-Michelbach hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

Seitens der Abteilung „Gefahrenabwehr – Brandschutz“ des Kreises Bergstraße wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung auf das eventuelle Erfordernis eines zweiten Rettungsweges hingewiesen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Fürth hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im konkreten bauaufsichtlichen Verfahren abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

#### **I.1.6.4 Wasserqualität**

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

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

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen „Weschnitzau, Lörzenbach“ und Quelle „Mühlbächel, Rimbach“ der Gemeinde Rimbach (WSG-ID 431-033) (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 Ausweisung des Plangebietes werden Flächen in dem festgesetzten 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 gering.

Aufgrund der Lage der Trinkwasserbrunnen in der Talaue der Weschnitz dürfte das Thema der Zuflussmengen zu den Brunnen weitgehend ohne Relevanz sein, sondern das Thema des Verschmutzungsrisikos im Vordergrund stehen. Hier werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen bzw. lässt der Bebauungsplan bei entsprechendem Verschmutzungsrisiko für ablaufendes Niederschlagswasser die Abführung in die Kanalisation zu.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter (Risiko-) Überschwemmungsgebiete bzw. entsprechender Risikogebiete. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

### **I.1.6.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Infolge des Bebauungsplanes kommt es zu einer Bodenversiegelung. Um eine gewisse Kompensation für diese Versiegelung, aber auch um eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Transformationsstationen sind aus versorgungs- und sicherheitstechnischen Gründen hiervon ausgenommen.

Eine verpflichtende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nicht festgesetzt, da innerhalb des Plangebiets bindige Böden vorliegen, die nur eine geringe Versickerungseignung aufweisen. Um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren, wird jedoch empfohlen, das 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. 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.

### **I.1.6.7 Grundwasserschutz**

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan u.a. folgende Hinweise gegeben:

- Von der Gemeinde wurde keine Baugrunderkundung durchgeführt. Es 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 ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.
- 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 Kreises Bergstraße.
- Ggf. notwendige Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. 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.

### **I.1.6.8 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. 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 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 (sofern vorgesehen) 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.1.6.9 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen keine oberirdischen Gewässer, allerdings befindet sich unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend der „Lörzenbach“, der Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ ist. Er verläuft von Westen kommend parallel zur B460 bis zum nördlich des Fürther Ortsteils Lörzenbach befindlichen Hochwasserrückhaltebecken. Von dort aus verläuft der Lörzenbach wieder nach Süden, wo ihm aus östlicher Richtung der Linnenbach zufließt. Er mündet schließlich noch vor Erreichen der Ortslage Rimbach in die Weschnitz.

#### **I.1.7 Landwirtschaftliche Belange**

Mit der Nutzung des Plangebietes als Gewerbefläche gehen bislang landwirtschaftliche Flächen verloren. Die Gemeinde Fürth geht aber nicht leichtfertig mit dem Belang des Bodenschutzes und der landwirtschaftlichen Produktivität um. Vorliegend werden jedoch keine Ackerflächen, sondern Grünlandflächen in Anspruch genommen, die im Odenwald in erheblichem Umfang nicht mehr zur Futterproduktion genutzt werden, sondern in zunehmendem Umfang verbrachen oder für die Hobbytierhaltung genutzt werden.

Der Konflikt mit den Belangen der Landwirtschaft ist bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden. Die für die Landwirtschaft positiven Eigenschaften der Flächen (flache Geländesituation, optimale Erschließung) machen auch die besondere Eignung als Gewerbeflächen aus. Da es in der Gemeinde Fürth nur sehr wenige topografisch und hinsichtlich der Erschließungsrahmenbedingungen geeignete Flächen für Gewerbeansiedlungen gibt, wird an der Planung zur Erweiterung des Gewerbegebietes festgehalten. Dafür werden Gewerbeflächenentwicklungen auf den aus Gemeindesicht für die Landwirtschaft wertvolleren Ackerflächen Richtung Steinbach zeitlich zurückgestellt.

Um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren, sind Ansätze wie die Revitalisierung untergenutzter Standorte zielführend, scheitern aber häufig an der Flächenverfügbarkeit. Die Gemeinde Fürth fördert im Rahmen ihrer Steuerungsmöglichkeiten die Innenentwicklung der Gemeinde zugunsten der Minimierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Für Gewerbeflächen ist diese Innenentwicklung meist jedoch wegen der zu erwartenden Immissionskonflikte und aus Gründen des Flächenbedarfs nicht darstellbar. Sinnvoller ist oft die Folgenutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen durch Wohn- oder Mischnutzung.

Der Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche durch das Planvorhaben ist nicht zu vermeiden, wenn andererseits Arbeitsplätze in Fürth erhalten bzw. neu geschaffen werden sollen. Der Bereitstellung von Gewerbeflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch für die Neuansiedlung neuer Gewerbebetriebe wird im vorliegenden Fall im Rahmen der planerischen Abwägungsentscheidung der Vorrang gegenüber dem Aspekt des landwirtschaftlichen Flächenerhalts gegeben.

#### **I.1.8 Bodenschutz / Altlasten**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Und auch der Gemeinde Fürth sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder

Grundwasserschäden bekannt. Es liegen keine diesbezüglichen Informationen vor und sind aufgrund der bisherigen Grünland- und Ackernutzung auch nicht zu erwarten.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung, Betriebstankstellen), die ein Gefährdungspotential jenseits der Stufe A haben, nicht nur anzeige- sondern auch prüfpflichtig durch eine anerkannte sachverständige Stelle sind. Aufgrund der Lage in der Zone III eines Wasserschutzgebietes ergibt sich hier folgender Prüfturnus: oberirdische Anlagen: 5-jährlich; unterirdische Anlagen: 2½-jährlich.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.
- 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.

### **I.1.9 Energiewende / Klimaschutz**

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

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

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. 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.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Anpassung des Vorhabens an den Klimawandel sind folgende Sachverhalte festzustellen. Die Bebauung stellt kein Hindernis für den Luftaustausch dar. Wesentliche Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Ein Gefährdungspotential durch Sturmereignisse durch nahegelegene Waldflächen (Windbruch) besteht nicht. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder von Flächen, die bei Deichversagen überschwemmt werden.

Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird aber festgesetzt, dass auf mindestens 25 % der Dachflächen im Plangebiet Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. 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. Der Nachweis des Flächenanteiles von Solaranlagen ist aber nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu führen. Damit kann z.B. der insgesamt erforderliche Solardachanteil auf einem Gebäude gebündelt errichtet werden, sodass andere Gebäude des gleichen Betriebes nicht mit Solaranlagen belegt werden müssen, was auch im Hinblick auf die Herstellung von Batteriespeicher-Systemen in einem Gebäude sinnvoll erscheint. Bei der Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten ist der Flächenanteil von Solaranlagen allerdings in jedem Bauabschnitt nachzuweisen, sodass dieser Nachweis nicht auf einen späteren, zeitlich unbestimmten Bauabschnitt verlagert werden kann.

Weiter wird zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.

Darüber hinaus wird für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie für eine ökologische Aufwertung des Plangebietes verbindlich festgesetzt, dass Dachflächen für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 15°) zu einem Anteil von mindestens 75% zu begrünen sind. Auf eine zwingende Begrünung von Dächern mit einer Neigung über 15° wird wegen der dabei höheren technischen Anforderungen und den damit verbundenen erheblich höheren Herstellungskosten verzichtet. Eine Begrünung stärker geneigter Dächer ist aber natürlich zulässig und kann im Ermessen der zukünftigen Bauherrschaft dennoch errichtet werden. Gründächer weisen im Winter eine Wärmedämmwirkung auf und mindern im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht.

Weiter wird festgesetzt, großflächige Fassaden von mehr als 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.

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

### **I.1.10 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 HDSchG bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Stein-geräte, 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 Landkreises 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.1.11 Immissionsschutz**

Die Bundesstraße (B460) ist gemäß Verkehrsdaten von Hessen Mobil aus dem Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 10.400 Kfz/d belastet. Aus dieser Verkehrsmenge können die auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach RLS 90 ermittelt werden.

Gemäß Verkehrslärmrechner (Internet-Link: [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html)) wird für die geplante gewerbliche Bebauung (GE 1) entlang der „Weinheimer Straße“ (B460) zur Straßenachse ein Mittelungspegel von 66,7 dB(A) tags und 59,4 dB(A) nachts ermittelt; für das von der B460 weiter entfernt geplante eingeschränkte Gewerbegebiet bzw. Urbane Gebiet ein Mittelungspegel von 56,4 dB(A) tags und 49,1 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenso eingehalten, wie die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Bereich der Teilfläche GE 2 und des eingeschränkten Gewerbegebietes. Im Bereich der Gewerbeflächen GE 1 dagegen werden die Orientierungswerte überschritten. Daher sollen im Bereich GE 1 keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

Es wird auf die Bundesstraße (B460) als Lärmquelle hingewiesen. Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement), das Bundesland Hessen oder die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundesstraße planfestgestellt ist. Es wird empfohlen, lärmempfindliche Nutzungen, wie z.B. Büros, möglichst von der vorgenannten Lärmquelle abgewandt zu orientieren.

### **I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde schon im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über das Plangebiet vorliegen. Diese Aussage wurde im Rahmen der Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren nochmals bestätigt.

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### I.1.13 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde bereits im Rahmen der Bauleitplanverfahren im Bereich „Auf der Binn und Mühlwiese“ eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Diese Artenschutzprüfung vom Dezember 2014 wurde aktuell in der Anlage 2: Teilgeltungsbereich 1: Bestandsplan zum Umweltbericht

Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024

Anlage 3: Teilgeltungsbereich 1: Entwicklungsplan zum Umweltbericht  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024

Anlage 4: Teilgeltungsbereich 2: Bestands- und Entwicklungsplan zur Ausgleichsfläche  
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim  
Stand vom Juni 2024

Anlage 5 überarbeitet.

Es 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 Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie werden - mit wenigen Ausnahmen bei Maßnahmenempfehlungen - im Bebauungsplan entsprechend 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.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

#### I.1.13.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V 01 *Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen:*** Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung der Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; sollten hierbei Maßnahmen notwendig werden, die noch nicht Teil des Maßnahmenkonzeptes sind, so werden durch die ÖBB geeignete Verfahrensvorschläge erarbeitet.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Nachsuche nach Baumhöhlen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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. Um eine fachlich qualifizierte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen von einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen ist. Des Weiteren ist es folgerichtig, dass im Nachweisfall die Maßnahmen V 02 (Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen) und C 01 (Installation von Fledermauskästen) umzusetzen sind, weshalb eine entsprechende Benennung in der textlichen Festsetzung erfolgt. Die Aussage des Gutachters zur Erarbeitung geeigneter Verfahrensvorschläge durch die Ökologische Baubegleitung über Maßnahmen, die noch nicht Teil des Maßnahmenkonzeptes sind, ist zu unbestimmt und wird daher nicht verbindlich festgesetzt.

**V 02** Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen: 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 Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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.

**V 03** 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 hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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 (BNatSchG) Rechnung getragen. Die Maßnahme gilt sowohl für im Plangebiet bereits bestehende Gehölze als auch für Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

**V 04** Gehölzerhalt: Diese Maßnahme soll primär die gut entwickelten Gehölzbestände im oberen Böschungs- bzw. Übergangsbereich zur B460 sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzerhalt ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen berücksichtigt.

**V 05** Gehölzschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB festgelegt und dokumentiert.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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.

**V 06** Habitatschutz I: Der Uferbereich entlang des Lörzenbachs ist mindestens auf Breite des Gewässerrandstreifens (hier: 10m) von jeglicher baulichen Nutzung auszuschließen; bei

*der Flächenpflege ist die Brutperiode der Stockente (M 04 bis E 06) zwingend zu berücksichtigen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Habitatschutz ist durch die zeichnerischen Festsetzungen von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ berücksichtigt. Da das Plangebiet an den Lörzenbach angrenzt, sind im Bereich dieser Flächen Bruthabitatnutzungen durch die bodenbrütende Stockente möglich, die vom Fachgutachter bereits im Jahr 2014 als Brutvogelart für das naheliegende Rückhaltebecken Lörzenbach nachgewiesen worden ist. Zum Schutz der Stockente wird textlich festgesetzt, dass eine Mahd dieser Flächen während der Brutperiode der Stockente zwischen Mitte April und Ende Juni unzulässig ist.

**V 07 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 fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht 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.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

**V 08 Individuenschutz:** *Die Durchführung der notwendigen Erdbauarbeiten muss außerhalb der Emergenzzeit und der daran anschließenden Phase der Eiablage/Junglarvenentwicklung der Bläulingsart erfolgen um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Nur während dieser Zeit sind Imaginal-, Ei- und Junglarvenstadien durch das unvermeidbare, punktuelle Entfernen der Futterpflanzen direkt gefährdet. Sobald sich die Larven in den Bauen ihrer Wirtsameisen befinden, sind sie gegenüber Beeinträchtigungen der Vegetationsstruktur unempfindlich. Die mechanische Zerstörung eines Ameisenbaues durch die Erdarbeiten und den damit ggf. verschuldeten Tod von eingetragenen Bläulings-Larven oder Puppen ist dem stets gegebenen Risiko gleichzusetzen, dass einzelne Exemplare einer Art im Rahmen des allgemeinen Naturgeschehens Opfer einer anderen Art werden (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 09. Juli 2008, Az.: 9A 14.07, Rn. 91). Als dahingehend unproblematischer Eingriffszeitraum wird die Periode zwischen 15. September und 15. Juni definiert - siehe dazu auch: Regierungspräsidium Darmstadt (2014): Hilfe für die Ameisenbläulinge *Maculinea nausithous* und *Maculinea teleius* im Regierungsbezirk Darmstadt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Individuenschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im

Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Bläulings-Larven oder Puppen während der Emergenzzeit und der daran anschließenden Phase der Eiablage/Junglarvenentwicklung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

**V 09** *Habitatschutz II: Baustelleneinrichtungen sowie Zwischenlagerflächen für Erdaushub bzw. Material oder Abstellflächen für Maschinen dürfen nicht in Bereichen eingerichtet werden, die als Kompensationsflächen ausgewiesen und festgesetzt werden; zwischen Baufeldgrenze und Kompensationsfläche ist zwingend vor Beginn der Erdarbeiten ein Bauzaun zu errichten. Die räumliche Umsetzung erfolgt in direkter Abstimmung mit der ÖBB, die zudem die fachgerechte Umsetzung dokumentiert.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Habitatschutz II ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der innerhalb der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorkommenden Wiesenknopf-Ameisenbläulinge im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Regelungen zur Baufeldfreimachung (siehe V 07) stellt bereits sicher, dass die festgesetzten Maßnahmenflächen vor einer Inanspruchnahme als Flächen für Baustelleneinrichtungen bzw. als Lagerflächen geschützt sind. Mit der Errichtung eines Bauzaunes oder einer vergleichbaren Maßnahme vor Beginn der Erschließungs-/Bauarbeiten, werden diese Flächen wirksam gegenüber einer (versehentlichen) Inanspruchnahme abgegrenzt. Die Festlegung des Zaunverlaufs erfolgt durch die Ökologische Baubegleitung, die auch die Umsetzung der Maßnahme dokumentiert.

### **I.1.13.2 CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>**

**C 01** *Installation von Fledermauskästen: Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierbäumen sind entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Fledermauskästen aus der Typenpalette Flachkasten 1FF und Fledermaushöhle 2FN oder 3FN bzw. funktional vergleichbare Typen pro entfallenden Höhlenbaum; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung 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 Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.*

#### Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte

- 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 Belastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte 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.

---

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



- Die Installation der Hilfsgeräte sollte durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Fledermauskästen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Hilfsgeräte sind vor den Eingriffen auf dem Grundstück, auf dem die Eingriffe stattfinden, aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Die konkrete Standortfestlegung hat durch eine Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Standortfestlegung der Hilfsgeräte kann als Ausnahme auch im gleichem Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die auf einen Zeitraum von 30 Jahren vorgenommene Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen, da nicht nur die im Plangebiet verbleibenden und entsprechend als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände, sondern auch die nach Bebauungsplan anzupflanzenden Gehölze (z.B. mindestens ein Laubbaum-Hochstamm je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche) innerhalb von 30 Jahren weitere natürliche Baumhöhlen ausbilden werden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Fürth und der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- C 02** Struktureller Ersatz abgängiger Großnester: Als Ersatz für den unvermeidbaren Verlust von Großnestern (hier: Elster, Rabenkrähe u.ä.) sind entsprechende Hilfskonstruktionen im Funktionsraum zu installieren; vorzusehen sind jeweils zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht (ø 40 cm) bzw. funktional vergleichbare Konstruktionen pro entfallenden Standort eines Großnestes; die Weidenkörbe sind in mindestens 6-8m Höhe in Astgabeln geeigneter Trägerbäume zu befestigen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist der Baumfällung voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Strukturellen Ersatz abgängiger Großnester ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumbewohnenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Hilfskonstruktionen sind vor den Eingriffen auf dem Grundstück, auf dem die Eingriffe stattfinden, zu installieren. Die konkrete Standortfestlegung hat durch eine Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Standortfestlegung der Hilfsgeräte kann als Ausnahme auch im gleichem Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Fürth und der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

### I.1.13.3 FCS-Maßnahmen<sup>2</sup>

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters 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.1.13.4 Kompensationsmaßnahmen:

**K 01 Habitatentwicklung:** Für die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Grünlandflächen ist ein Pflege- und Bewirtschaftungskonzept festzulegen, welches an den Belangen der beiden *Maculinea*-Arten ausgerichtet ist. Eckpunkte dieses Konzeptes müssen sein: Kein Herbizideinsatz, keine Stickstoffdüngung, eine Beweidung ist grundsätzlich auszuschließen, extensive Mähwiesennutzung der Grünlandflächen; dabei Verzicht auf schwere Maschinen und insbesondere Verzicht auf das Walzen der Flächen; ein Abschleppen mit leichtem Gerät (umgedrehte Eggen o.ä.) im zeitigen Frühjahr zur Beseitigung von Maulwurfshügeln u.ä. ist zulässig, Zweischürige Mahd; 1. Mahd bis Ende Mai, 2. Mahd möglichst erst ab Ende September/Anfang Oktober; Keine Mahd zwischen 01. Juni und 15. September, Etablierung einer Saumgesellschaft (3 bis 5m breit) entlang des Lörzenbachs als Wechselbrache.

Berücksichtigung im Bauleitplan: Die Kompensationsmaßnahme zur Habitatentwicklung wird in dem genannten Bereich durch die zeichnerische Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Biotop - Artenschutz“ berücksichtigt. Ergänzend wird dieser Bereich mittels Festsetzung von Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geschützt.

### I.1.13.5 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

**S 01 Ökologische Baubegleitung:** Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung ist zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

**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 zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan 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.

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

Maßnahme C 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erfolgt. Untersucht werden alle installierten Hilfsgeräte. 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 kurzfristig 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 Nistkörbe dokumentiert. Beschädigte oder

*abgängige Nistkörbe werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielart (hier: Waldohreule).*

*Maßnahme K 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem Einhaltung der Bewirtschaftungsauflagen überprüft, die Entwicklung der Wiesenknopf-Vorkommen quantitativ erfasst und die räumliche Verbreitung dokumentiert wird; auch ist während der Emergenzperiode der beiden Zielarten (Mitte Juli bis Mitte August) eine gezielte Nachsuche nach *Maculinea*-Vorkommen durchzuführen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Funktionskontrollen für die Maßnahmen C 01, C 02 und K 01 durch eine fachlich qualifizierte Person werden jeweils für die Dauer von fünf Jahren im Rahmen des Monitorings festgelegt, um die Akzeptanz bzw. Einhaltung der Maßnahmen zu überprüfen und ggf. Änderungen vornehmen zu können. Der Unteren Natur-schutzbehörde des Kreises Bergstraße ist jährlich ein Monitoring-Bericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

### **I.1.13.6 Empfohlene Maßnahmen:**

**E 01** *Sicherung von Austauschfunktionen:* *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäufern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Bislang stellt sich das Plangebiet als offene Wiesenfläche ohne Hindernisse für Kleinsäuger dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme bzw. der Verzicht auf Mauersockel ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die spätere Bauherrschaft zu erwarten sind.

**E 02** *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 nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden, die über die ggf. verpflichtend einzubauenden Quartiersteine hinausgehen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich derzeit auch keine Gebäude, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes niedergelegt werden müssen, sodass gebäudegebundene Fledermausarten nicht direkt vom Planvollzug beeinträchtigt werden können. Diese Artenhilfsmaßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

**E 03** *Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten:* *Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 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 ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw.*

*Rankengitterbegrünungen). Abstände Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. et al., 2012) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.*

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die empfohlene Maßnahme zur Minderung des Vogelschlags wird im Bebauungsplan 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 einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die spätere 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. Auf die Erläuterungen zu diesen gestalterischen Festsetzungen in Kapitel I.2.2 wird verwiesen, mit denen gleichzeitig aber auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag einhergehen.

**E 04 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:** Zwar ist die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Vermeidung gebietsfremder Ökotypen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierbei wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Darüber hinaus sind bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze verbindlich standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle bei Baumgehölzpflanzungen ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die Bauherrschaft zu erwarten sind. Aufgrund der damit einhergehenden Unterstützung diverser Hautflüglerarten wird auch diese Maßnahme verbindlich festgesetzt.

**E 05** *Minimierung von Lockeffekten für Insekten:* Für die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück und die mögliche Beleuchtung der Zufahrt sind vor dem Hintergrund des angrenzenden Naturschutzgebietes ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs ( $\leq 3.000$  Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit stark verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die vorgenannte Maßnahme seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, und dient zudem der Energieeinsparung, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend festgesetzt, 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. Außerdem wurde die Festsetzung für angestrahlte sowie selbstleuchtende Werbeanlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes erweitert.

### I.1.13.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen

Tabellarische Auflistung der Artenschutz-Maßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	E 01	Empfehlung	Festsetzung
Fledermäuse	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 01	Vermeidung	Festsetzung
	Zeitliche Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume	V 02	Vermeidung	Festsetzung
	Installation von Fledermauskästen	C 01	<b>CEF</b>	Festsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Beschränkung der Rodungszeit	V 03	Vermeidung	Festsetzung
	Gehölzerhalt	V 04	Vermeidung	Festsetzung
	Gehölzschutz	V 05	Vermeidung	Festsetzung
	Struktureller Ersatz abgängiger Großnester	C 02	<b>CEF</b>	Festsetzung
	Habitatschutz I	V 06	Vermeidung	Festsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 07	Vermeidung	Festsetzung
	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden Fronten	E 03	Empfehlung	Empfehlung
Tagfalter	Individuenschutz	V 08	Vermeidung	Festsetzung
	Habitatschutz II	V 09	Vermeidung	Festsetzung
	Habitatentwicklung	K 01	Kompensation	Festsetzung
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Festsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Festsetzung
	Monitoring	S 03	Sonstige	Festsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 04	Empfehlung	Empfehlung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 05	Empfehlung	Festsetzung/ Empfehlung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
C 01	■	■									■	■
C 02	■	■								■	■	■
K 01*					M1	Mahdverbot			M2			
V 01	■	■								■	■	■
V 02	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 03	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 04	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 05	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 06	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 07**	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 08	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
V 09	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Legende	■ Verbotsphase		■ Umsetzungsphase			■		■ Vorzugsphase				

\* Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich

\*\* M1: 1. Mahdphase; M2: 2. Mahdphase

Tabelle 2: Tabellarische Auflistung der Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz

### I.1.13.8 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für eine Teilgruppe der Fledermausarten und 40 Vogelarten sowie für die drei Einzelarten Haselmaus, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die beiden Wiesenknopfbläulinge und die Teilgruppe der Fledermäuse sowie für acht Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-ungzureichenden Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand waren bei der Erfassung in 2014 nicht nachweisbar bzw. sind auch aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.“

#### 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 Flächennutzung im Bereich des Bebauungsplanes ‚Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße‘ in Fürth-Lörzenbach kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

### **I.1.13.9 Weitere Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

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

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Änderungsplanung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen 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 und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. 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.

Es wird empfohlen, die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Es erfolgt hier nur eine Empfehlung, da es im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht möglich ist, Aussagen über spätere betriebsbedingte Notwendigkeiten zu treffen, in welchen Bereichen Beleuchtungen erforderlich sind.

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

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und ArchitektInnen hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch verschiedene 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, vor der Durchführung von Baumaßnahmen 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 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.1.14 Belange des FFH-Schutzgebietes**

In der FFH-Vorprüfung, die bereits im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung für den vorliegenden Planbereich durchgeführt und aktuell noch einmal überprüft wurde, werden seitens des Gutachters 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, die im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt werden:

- Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeinträgen: *Auf der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen im Rahmen der Pflege bzw. Nutzung weder Pflanzenschutzmittel verwendet, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeinträgen wird durch die zeichnerische Festsetzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Biotop - Artenschutz“ im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzend wird zur Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeinträgen die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln im gesamten Plangebiet textlich untersagt.

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen: *Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterhalb der Bemessungshochwasserlinie (175,16 m ü. NHN) ist auch innerhalb von Gebäuden nur unter der Voraussetzung dicht schließender Umfassungen zulässig.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen wird die Zulässigkeit zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen mittels einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet eingeschränkt. Zusätzlich wird auf die Anzeigepflicht bei der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen.

- Vermeidung von Einleitungen: *Die direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet in den Lörzenbach ist auszuschließen. Es wird empfohlen dieses in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind zudem nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Eine Versickerung von reinem Dachflächenwasser wird aufgrund seiner Schadstoffarmut als unproblematisch bewertet, während eine Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Freiflächenbereich dagegen aufgrund der Nähe zum Lörzenbach nur nach einer entsprechenden Vorbehandlung (Leichtflüssigkeitsabscheider u.ä.) erfolgen kann. Die Festlegung der detaillierten Anforderungen an die Vorbehandlung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu treffen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Handhabung mit dem anfallendem Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Eine direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den „Lörzenbach“ wird als unzulässig festgesetzt.

Mit den im Gutachten genannten Maßnahmen werden die Belange des FFH-Gebietes angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der FFH-Vorprüfung zu folgendem Ergebnis:

*„Alle geplanten baulichen Eingriffe finden außerhalb der festgesetzten Grenzen des FFH-Gebietes statt. Auch mittelbare Beeinträchtigungen wie bspw. durch Stoff- und Schadstoffeinträge können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf die Erhaltungszielsetzungen des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ lässt sich wie folgt zusammenfassen:*

- *Durch das Vorhaben entstehen, bei Beachtung der formulierten Maßnahmen, in keiner Weise Beeinträchtigungen für den prioritären LRT\*9180 Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion).*
- *Durch das Vorhaben entstehen, bei Beachtung der formulierten Maßnahmen, keine relevanten 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 in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebende Art Steinkrebs (Austropotamobius torrentinum).*
- *Durch das Vorhaben entstehen, bei Beachtung der formulierten Maßnahmen, in keiner Weise Beeinträchtigungen für die wertgebenden Arten Groppe (Cottus gobio) und Bachneunauge (Lampetra planeri).*
- *Summationseffekte mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.*

*Die mit dem Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Lörzenbach – Östlich Mitlechterner Straße‘ im Ortsteil Lörzenbach der Gemeinde Fürth beabsichtigte Nutzungsänderung verursacht weder für die Erhaltungszielsetzungen der im Schutzgebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten, noch für die Erhaltungszielsetzungen der wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen.“*

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

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

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 8 BauNVO als „**Gewerbegebiet**“ (GE) bzw. „**Eingeschränktes Gewerbegebiet**“ (GEE) festgesetzt.

Selbständige Lagerplätze werden ausgeschlossen, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan vor allem auch die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt. Selbständige Lagerplätze weisen ein ungünstiges Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Flächenverbrauch auf. Um eine wirtschaftlich effektive und arbeitsplatzintensive gewerbliche Flächennutzung zu ermöglichen, werden daher im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden selbständige Lagerplätze ausgeschlossen. Emissionen sind ein weiterer Aspekt, da die Emissionen einer Lagerung im Freien nicht durch Gebäudeaußenwände eingehaust oder abgeschirmt werden. Selbständige Lagerplätze führen vor allem in Zusammenhang mit der Lagerung von Erd- und Straßenbaustoffen zu erheblichen Staub- und auch Lärmimmissionen, durch die benachbarte Nutzungen aber auch der Straßenverkehr ggf. beeinträchtigt würden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum ausgewiesenen FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ werden zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und um „Trading-down-Effekte“ zu vermeiden.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden „Werbeträger als selbstständige gewerbliche Nutzung“, also Fremdwerbung ausgeschlossen. Die künftig im Gebiet ansässigen Betriebe dürfen selbstverständlich für sich selbst werben, wobei die Höhe von Werbeanlagen auf die tatsächliche Gebäudehöhe begrenzt wird. Werbung für Betriebe des Standorts dient diesen Firmen und ist betrieblich notwendig. Werbung für Produkte von Firmen außerhalb des Gebiets tritt in Konkurrenz zur Werbung der Betriebe im Gebiet selbst und wird daher als zusätzliche und die Betriebe des Plangebietes nicht unterstützende Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Gemäß dem Ziel „Z3.4.3-3“ des Regionalplanes Südhessen 2010 kann Einzelhandel zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe oder von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, *„wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt“*. Vorliegend wird für diese Selbstvermarktung eine Flächenbegrenzung von maximal 30% der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche, höchstens aber 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Einzelhandel ist im Übrigen unzulässig, da es sich bei dem Gewerbegebiet nicht um einen integrierten Standort handelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen damit über die Anforderungen des Regionalplanes hinaus. Ein „untergeordneter Teil“ der Betriebsflächen wäre formal schon bei 49% der Gesamtbetriebsfläche zur Selbstvermarktung gegeben. Der Bebauungsplan setzt diese Schwelle mit 30% bzw. maximal 300 m<sup>2</sup> deutlich geringer an. Es gilt hier die jeweils engere Festsetzung (bei großflächigen Betrieben wird die Flächenbegrenzung von 300 m<sup>2</sup> wirksam, bei kleineren Betrieben eher das Kriterium der maximal 30%).

Die beiden Teilbereiche GE 1 und GE 2 unterscheiden sich in der Zulässigkeit von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Während im nördlichen Teilbereich GE 1, aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundesstraße B460 und den damit verbundenen Immissionen, Wohnungen gänzlich ausgeschlossen werden, sind im Teilbereich GE 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als Ausnahme zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter wird zudem begrenzt, um eventuellen Konflikten durch einen hohen Wohnanteil im Gewerbegebiet entgegenzuwirken. Die Deckelung der Geschossfläche soll verhindern, dass bei großen Betriebsflächen entsprechend größere Wohnungen entstehen, vor allem, da der Begriff „untergeordnet“ nicht klar definiert ist und theoretisch alles unter 50% beinhalten könnte. Durch die getroffene Festsetzung werden die zulässigen Wohnungen eindeutig bestimmt.

Die Festsetzung für eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gilt gleichermaßen für den Teilbereich des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ (GEE). Auch hier sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur als Ausnahme zugelassen werden können. Außerdem sind innerhalb des „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ ausschließlich Betriebe, Betriebsteile und betriebliche Anlagen zulässig, die hinsichtlich der von Ihnen ausgehenden Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Somit werden die in Nachbarschaft befindlichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen berücksichtigt und gleichzeitig eine Zulässigkeit von gewerblichen Betrieben im Plangebiet ermöglicht.

Ein Teilbereich zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Bebauung an der Mitlechterner Straße wird gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Diese zeichnerisch festgesetzte Fläche beträgt zwar nur ca. 0,1 ha, bildet aber im Zusammenhang mit der vorhandenen Umgebungsbebauung typische Merkmale eines Urbanen Gebietes (Konzentration von Dienstleistungen, Wirtschaftliche Entwicklung, Wohnraum, Bildungseinrichtungen). Südlich angrenzend, sowie auch in direkter Gegenlage, befindet sich eine Mischung aus Wohn-

und Geschäftsgebäuden, die im wirksamen FNP der Gemeinde entsprechend als Mischbauflächen dargestellt werden. Westlich der Mitlechterner Straße liegen die Flächen des bereits bestehenden Gewerbegebietes Lörzenbach. Südlich grenzen an die Mischbebauung Wohnbauflächen an. Das geplante Urbane Gebiet passt sich somit gut in die bestehende Umgebung ein.

Ziel eines Urbanen Gebietes ist es, eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie z.B. Arbeiten, Wohnen und Bildung zu schaffen. Genau diese Funktionen werden im zeichnerisch festgesetzten Bereich geplant. Hier soll eine Werkstatt mit Kompetenzzentrum für Schulungen/Weiterbildungen sowie Wohnungen entstehen.

Grundsätzlich sind in einem Urbanen Gebiet unterschiedliche Arten der baulichen Nutzungen zulässig. Es können Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie auch Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Vorliegend soll Einzelhandel jedoch nur für die Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne §34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind.

Weiter werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen im Urbanen Gebiet ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß mit den üblichen Öffnungszeiten bis in die Nachtstunden zu störenden Emissionen in Nachbarschaft der vorhandenen Wohnnutzungen führen können. Zudem können mit Vergnügungsstätten auch sogenannte „Trading-Down-Effekte“ verbunden sein, die sich nachteilig auf einen Nutzungsmix im Urbanen Gebiet aber ggf. auch den benachbarten Wohnnutzungen auswirken können. Vergnügungsstätten bestehen bereits an anderer Stelle in der Gemeinde bzw. sind dort zulässig, so dass der Ausschluss in dem flächenmäßig kleinen Urbanen Gebiet angemessen erscheint.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In den Teilbereichen werden die Werte für die GRZ mit 0,5 bzw. 0,7 unterhalb der zulässigen Obergrenzen gewählt, um im Übergangsbereich zur freien Landschaft einen gewissen Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu gewährleisten. Hierdurch werden auch Flächenansprüche für Stellplatzflächen und Lagerflächen berücksichtigt. Durch die Festsetzungen der GFZ (im Urbanen Gebiet) bzw. der BMZ (im Gewerbegebiet) sowie der Zahl der Vollgeschosse werden am Ortsrand mehrgeschossige Bürogebäude ausgeschlossen. Das Erscheinungsbild und die Kubatur von Bürogebäuden sollen sich der Lage des Plangebiets im ländlichen Raum anpassen, weshalb maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Über den zulässigen Vollgeschossen errichtete Dachgeschosse sind ortsüblich und brauchen daher nicht ausgeschlossen werden. Drei- oder mehrgeschossige Gebäude wären am Ortsrand allerdings unpassend. Daher werden auch die Baumassenzahl für das Gewerbegebiet mit 6,0 und die Geschossflächenzahl für das Urbanen Gebiet mit 1,0 deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im Sinne des Landschaftsbildes ist eine Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude zwingend erforderlich. Demgemäß werden die baulichen Anlagen im Plangebiet durch eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m begrenzt. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Höhenlage in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° zur Straßenachse. Höhen zwischen den angegebenen Höhenpunkten (s. Angaben in den Straßenflächen) sind durch Interpolation zu ermitteln.

Die entsprechend festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für technische Anlagen sowie für Anlagen regenerativer Energien auf maximal 10% der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden, um einerseits durch die üblicherweise kleinflächigen Anlagen der Gebäudetechnik (Klimaanlage, Aufzugsanlage etc.) die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Das Plangebiet ist hierdurch flexibel aufteilbar, so dass die Gemeinde in der Lage ist,

der Nachfrage entsprechende Grundstücksgrößen anbieten zu können bzw. Grundstückszuschnitte unmittelbar an konkrete Firmenanfragen anzupassen. Diese Flexibilität bietet die Möglichkeit des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da durch Grundstücksoptimierung eine relativ hohe tatsächliche Nutzungsdichte erzielt werden kann, um Flächenverluste zu vermeiden. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich und wäre wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschiedener Betriebe auch unzweckmäßig.

### **I.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

Insbesondere aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen. Diese örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dach- und Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Straßenverkehr auszuschließen wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig sind. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Solar- und Photovoltaikanlagen) trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen zulässig sind. Die Dachform wird im Plangebiet freigestellt. Im Sinne typischer ländlicher Bauformen wird jedoch eine Dachneigung maximal bis 38°bestimmt.

Dachversätze/-einschnitte sind ebenso wie Dachüberstände zur Überdachung von Ladebereichen zulässig. Weiter sind Dachgauben zulässig, sofern sie einzeln nicht breiter als 5,0 m sind und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist aber nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlep-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig. Diese Bestimmungen gelten entsprechend auch im benachbarten Gewerbegebiet und wurden vorliegend übernommen.

Weiter werden aufgrund einer Vielzahl positiver Eigenschaften Dachbegrünungen grundsätzlich zugelassen. Sie bieten u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht und weisen im Winter eine Wärmedämmwirkung auf und mindern im Sommer die Aufheizung von Dachflächen. Ferner bewirken sie eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe.

Im Umfeld des Plangebiets fällt eine relativ einheitliche Farbgebung der Dachflächen auf. Graue bis anthrazitfarbene Dächer gibt es im Ortsteil Lörzenbach nur vereinzelt, weshalb seit der erstmaligen Planung des Gewerbegebiets sowie in allen bisherigen Änderungsverfahren eine gestalterische Angleichung durch die festgesetzten Dachneigungen und Dachfarben vorgesehen war. Allerdings wurde im Gebiet westlich der Mitlechterner Straße im Zuge der baulichen Realisierung bereits mehrfach von der Farbvorgabe abgewichen und Dächer in verschiedenen Grautönen realisiert. Daher kann auch für den neuen Planbereich eine gewisse Lockerung der Festsetzung erfolgen und neben der Farbfestlegung „rot bis rotbraun“ analog zu anderen Bebauungsplänen der Gemeinde auch „grau bis anthrazit“ zugelassen werden. Auch diese Farben stellen keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar und haben eine vergleichsweise geringe Fernwirkung.

Um mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, werden im Plangebiet Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung) ausgeschlossen. Weiter wird bestimmt, dass aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie zur Minimierung der Fernwirkung des Gebiets im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes Werbeanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig sind. Zudem ist die Errichtung von Werbeanlagen in der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone (Bereich von 20 m längs der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Diese Einschränkung der Zulässigkeit dient insbesondere der Minimierung der nächtlichen visuellen Beeinträchtigungen der freien Landschaft durch „Lichtverschmutzung“.

Nach § 91 Abs. 1 HBO neben der Regelung für die Gebäudegestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Zur Einfriedung sind Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß der entsprechenden Artenliste sowie Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Diese Höhe ist für Gewerbegebiete durchaus üblich und berücksichtigt die Sicherheitsanforderungen der baulichen Anlagen. Weiter wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass Zäune mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken sind, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse 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.

Um die Verkehrssicherheit zu wahren, wird bestimmt, die Sichtwinkel an den Straßeneinmündungen von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

### **1.2.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen**

Die Höhenlage der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB bestimmt. Es wird im Sinne der HBO festgesetzt, dass als neue Höhe der überbaubaren Flächen die angegebene Bezugshöhe innerhalb der Mitlechterner Straße gilt. Die für das jeweilige Grundstück zutreffende Bezugshöhe ist entsprechend der Bestimmungen in der Nutzungsschablone zu ermitteln. Durch diese Festsetzung der Höhenlage sowie die in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung B.3 getroffenen Bestimmungen zur Gestaltung der Freiflächen gemäß § 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO sind die zulässigen Auffüllungen im Bereich der Bauflächen eindeutig bestimmt. Böschungen an Auffüllungen sind mit einer Neigung von maximal 30° auszuführen. Zur Vermeidung unverträglicher Bauwerkshöhen insbesondere bei großflächigen Gebäuden wird zusätzlich eine bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, dass (talseitige) Außenwandhöhen über 15,0 m durch Maßnahmen der Geländeprofilierung (Aufschüttungen) unzulässig sind. Die Errichtung von Stützmauern ist an den äußeren Gebietsrändern sowie entlang der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht zulässig. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Bestimmungen der HBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Stützmauern und Aufschüttungen im Bereich von Nachbargrenzen hingewiesen. Ergänzend wird auch darauf hingewiesen, dass Auffüllungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ unzulässig sind.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist entsprechend zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **1.2.4 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

#### **1.2.4.1 Allgemeines**

Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen wurde ein Bestandsplan erstellt. Ergänzend erfolgt eine Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustandes im Teil II - Umweltbericht. Die im Umweltbericht ermittelten und im

Entwicklungsplan dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur naturschutzrechtlichen Kompensation der planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan zeichnerisch und/oder textlich festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bauleitplanverfahren geäußerte Anforderungen an den Inhalt, den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung einfließen konnten.

Hinsichtlich der gesetzlich geforderten Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring) wird auf die diesbezüglich geplanten Maßnahmen in Teil II - Umweltbericht verwiesen.

#### **1.2.4.2 Kompensation planungsbedingter Eingriffe**

Der Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe werden eingriffsnah durch Eingrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Grünlandentwicklung) innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 zum Teil ausgeglichen. Da diese Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichen, werden zur weiteren Kompensation des Biotopwertdefizites zusätzliche Maßnahmen auf dem Flurstück in der Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück Nr. 48 (teilweise) festgesetzt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in Fürth wurde durch die auf dieser Fläche festgesetzten und bereits durchgeführten Maßnahmen ein Biotopwertgewinn erzielt, der dem Ausgleich des damaligen Biotopwertdefizites aus dem B-Plan „Die Galgenhohl“ diene. Gleichzeitig entstand damals ein „Überhang“ an Biotopwertpunkten, der gemäß den Regelungen des Bebauungsplanes als Ausgleich für „weitere B-Plan Maßnahmen“ zur Verfügung stehen soll. Aus dem bislang noch nicht kompensatorisch zugeordneten Teilbereich wird nun im vorliegenden Verfahren eine Teilfläche als Kompensationsfläche (Teilgeltungsbereich 2) abgegrenzt. Vor dem Hintergrund der standörtlichen Gegebenheiten erfolgt eine naturschutzfachliche Anpassung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen mit der Zielsetzung, das aus Ackerland durch Einsaat hervorgegangene Frisch- und Feuchtgrünland durch extensive Pflege in seiner Artenvielfalt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierfür sind die Flächen weiterhin als Wiesen zu nutzen.

Durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in den beiden Teilgeltungsbereichen wird das Biotopwertdefizit vollständig kompensiert. Auf die weiteren Ausführungen zum Ausgleich im Teil II - Umweltbericht wird verwiesen.

#### **1.2.4.3 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.13) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Durch die bestehenden Gehölze entlang der B460 ist bereits eine angemessene Eingrünung des Plangebietes in nördliche Richtung vorhanden, die durch die zeichnerische Festsetzung „Erhaltung Gehölze“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bestand gesichert werden soll.

Weiter sind im Bereich der zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zur Ortsrandeingrünung mindestens 3-reihige Hecken anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis zu einer Dachneigung von 15°) wird festgesetzt, dass ein Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen ist. 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. 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. 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.

Darüber hinaus sollen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte über 15,0 m<sup>2</sup> an den östlichen Gebietsgrenzen zwingend begrünt werden.

Weiter ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Hierbei werden Bestandsbäume sowie die im Bereich von Stellplätzen anzupflanzenden Bäume angerechnet.

Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die Bauherrschaft sowie die ArchitektInnen 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.

Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig. Hierdurch soll der Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser sowie umliegende Oberflächengewässer ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen 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 begrünter Flächen, den Verkehrsflächen etc. sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (inkl. der bis dahin noch konkret festzulegenden Maßnahmen) darzustellen.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist vorgesehen.

## **II. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.



Die Vorentwurfsplanung wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.12.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.03.2022 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind hierbei nicht eingegangen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 23.03.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 29.04.2022 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen können.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Verfahrensunterlagen. Die Art der Nutzung wurde im südlichen Teilbereich der Bauflächen, aufgrund der hier geplanten Nutzungen, in ein Urbanes Gebiet geändert. Die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen wurden dahingehend eingeschränkt, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die hinsichtlich der von Ihnen ausgehenden Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Weiter erfolgten ergänzende Festsetzungen u.a. zu Dachbegrünungen und zur Errichtung von Solaranlagen im Plangebiet. Der Umweltbericht wurde unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweise und Empfehlungen ausgearbeitet und durch Erstellung von Bestands- und Entwicklungsplänen sowie eine Ausgleichsfläche zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe ergänzt. Zudem wurde den Verfahrensunterlagen eine Verkehrstechnische Untersuchung als Anlage beigelegt.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.07.2024 gegenüber der Vorentwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wird die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurfsplanung in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024 durchgeführt, worauf in den ortsüblichen Bekanntmachungen am 19.07.2024 hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger haben während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die förmliche Beteiligung der beiden Planungen informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 30.08.2024 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen werden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen. Hiernach wird ein Beschluss über den Verfahrensforgang gefasst.