

Gemeinde Fürth

15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth



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

Teil I: Begründung zum Entwurf

Oktober 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
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	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und -berichtigung	4
I.1.3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
I.1.4	Planungsvorgaben	7
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	11
I.1.6	Erschließungsanlagen	12
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	13
I.1.8	Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser	15
I.1.9	Landschaftsbild	16
I.1.10	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	16
I.1.11	Belange des Artenschutzes	16
I.1.12	Klimaschutz und Energiewende	23
I.1.13	Immissionsschutz	24
I.1.14	Denkmalschutz	25
I.1.15	Belange des Kampfmittelräumdienstes	25
I.2	Darstellung der Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes	25
I.3	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	25
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	26
I.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	27
I.3.3	Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen	28
I.3.4	Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	29
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	31
I.5	Planverfahren und Abwägung	31

Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

Anlagen

- Anlage 1: Realer Bestand
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 02.03.2021
- Anlage 2: Fiktiver Bestand zur Eingriffs-Ausgleichsplanung
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 25.09.2024
- Anlage 3: Entwicklungsplan zur Eingriffs-Ausgleichsplanung
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 25.09.2024
- Anlage 4: Ausgleichsmaßnahmen
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 25.09.2024
- Anlage 5: Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 25.09.2024
- Anlage 6: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach
Stand vom Oktober 2024

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

In den Gemeinden des Weschnitztales ist es nicht einfach, geeignete Gewerbeflächen für die Expansion ortsansässiger Firmen zu finden oder neue Firmen anzusiedeln. Einer Ausweitung der Siedlungsflächen in den Außenbereich stehen fast überall die Belange der Landwirtschaft, des Forstes und des Umwelt- bzw. Naturschutzes entgegen. Daher war vor ein paar Jahren die Ausweisung eines gemeinsamen „Interkommunalen Gewerbegebietes Weschnitztal“ der benachbarten Weschnitztalgemeinden geplant. Da aber dieses Projekt nicht zustande kam, ist die Gemeinde Fürth nun sehr bemüht, die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zu optimieren.

Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 1995 den Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Fürth, aber auch für Firmenneuansiedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen. Der überwiegende Teil der Flächen wurde zwischenzeitlich bereits bebaut und trägt so zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet bei. In der Vergangenheit wurde der Bebauungsplan bereits dreimal geändert.

Anlass für die vorliegende Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 ist die Überplanung der entlang des landwirtschaftlichen Weges „Die Galgenhohl“ ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Die Grundstücke des ortsansässigen Bauunternehmens wiesen ursprünglich eine für das Unternehmen ungünstige Hanglage auf und wurden daher zur Schaffung einer für den Betrieb nutzbaren Lagerfläche teilweise aufgefüllt. Die neu entstandene Böschung wurde vom Eigentümer bereits zur Eingrünung der Grundstücke mit Bäumen bepflanzt. Die Böschung soll zum Schutz des Landschaftsbildes auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Zur Legalisierung der 10 m breiten Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen soll der entsprechende Bereich als „Gewerbeflächen - GE“ festgesetzt werden. Die hier bisher vorgesehene Ausgleichsfläche sowie die zusätzlich gewerblich genutzten Flächen sollen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 48 in der Gemarkung Fürth, Flur 6 kompensiert werden. Für dieses Flurstück wurden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ Kompensationsmaßnahmen fest- und umgesetzt. Die innerhalb der vorliegend überplanten Plangebietes zusätzlich entstehenden Eingriffe werden im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens neu bewertet und im Rahmen dieses Änderungsverfahrens durch die Zuordnung einer Teilfläche der bereits durchgeführten, aber bisher noch nicht zugeordneten, Ersatzmaßnahmen auf dem genannten Grundstück Nr. 48 ausgeglichen. Weiter soll entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25/7 ein neuer 1,5 m breiter Weg geschaffen werden, der eine fußläufige Verbindung zu dem landwirtschaftlichen Weg südlich des Gewerbegebietes schafft und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der optimierten Gewerbeflächen sollen durch die Änderungen des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen werden. Hierbei gelten durch die Änderungen keine grundsätzlich anderen städtebaulichen Zielsetzungen als für den übrigen Bereich des Gewerbegebiets. Die Planung beabsichtigt lediglich eine Optimierung der baulichen Nutzung der bislang untergenutzten Grundstücke, verändert aber nicht den grundsätzlichen städtebaulichen Charakter.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung und -berichtigung

Der von der Flächennutzungsplanänderung und -berichtigung betroffene Bereich umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 2, Flurstücke Nr. 23/3, Nr. 23/4, Nr. 23/5, Nr. 23/6, Nr. 23/7, Nr. 23/9, Nr. 23/10, Nr. 24/1, Nr. 25/7, Nr. 26/2, Nr. 44/1 (teilweise), Nr. 44/2 (teilweise),

Nr. 45/1 (teilweise), Nr. 45/2 (teilweise), Nr. 46 (teilweise), Nr. 47 (teilweise), Nr. 48 (teilweise), Nr. 49 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 1,82 ha.



Abbildung 1: Betroffener Bereich der 15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Die Galgenhohl“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Juni 2024)

I.1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 2, Flurstücke Nr. 25/7 und Nr. 126/1 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 0,28 ha.

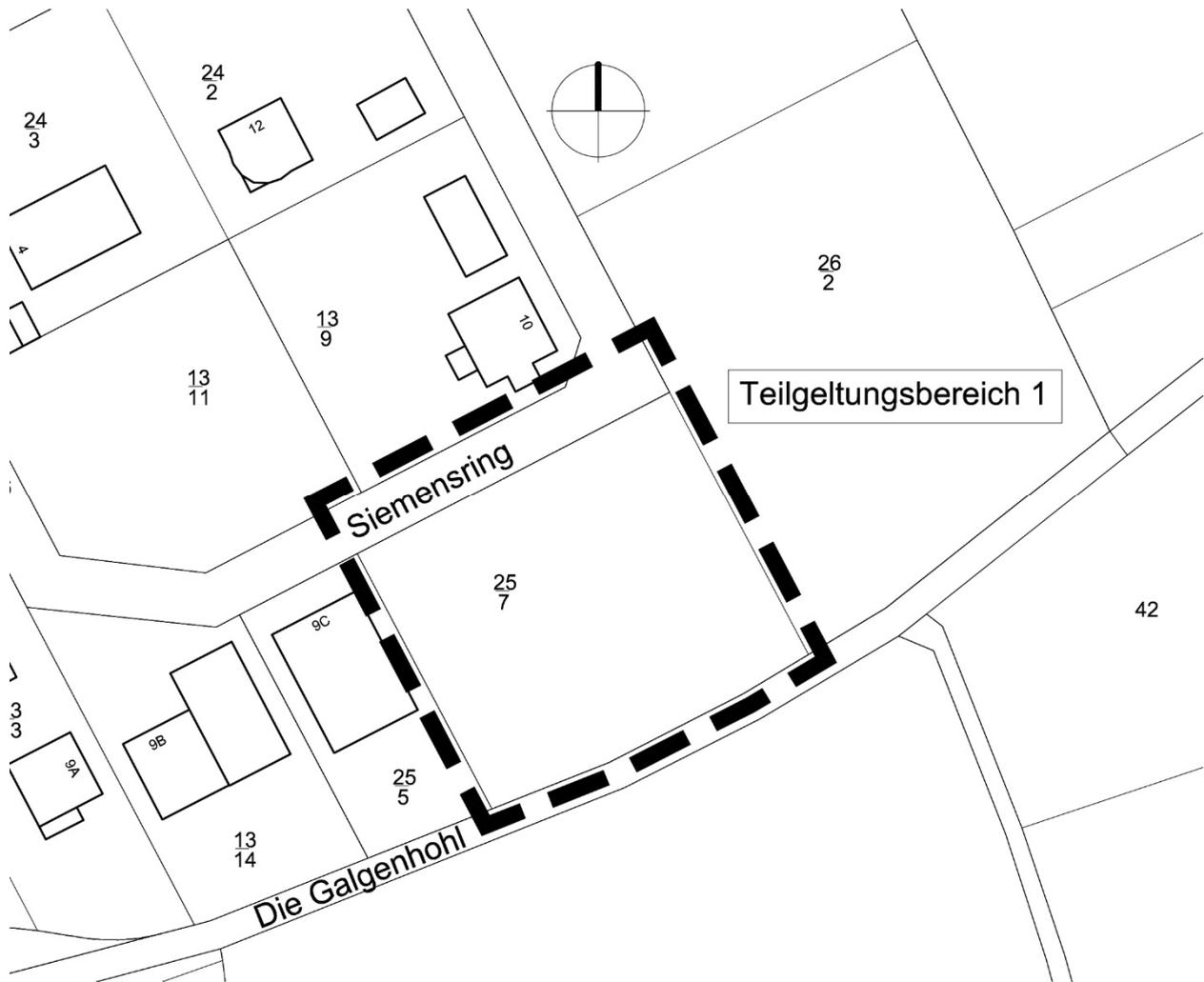


Abbildung 2: Teilgeltungsbereich 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kern-gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2021)

Die Ausgleichsfläche zur Bebauungsplanänderung befindet sich in der Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück Nr. 48 (teilweise). Dieser Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,05 ha.

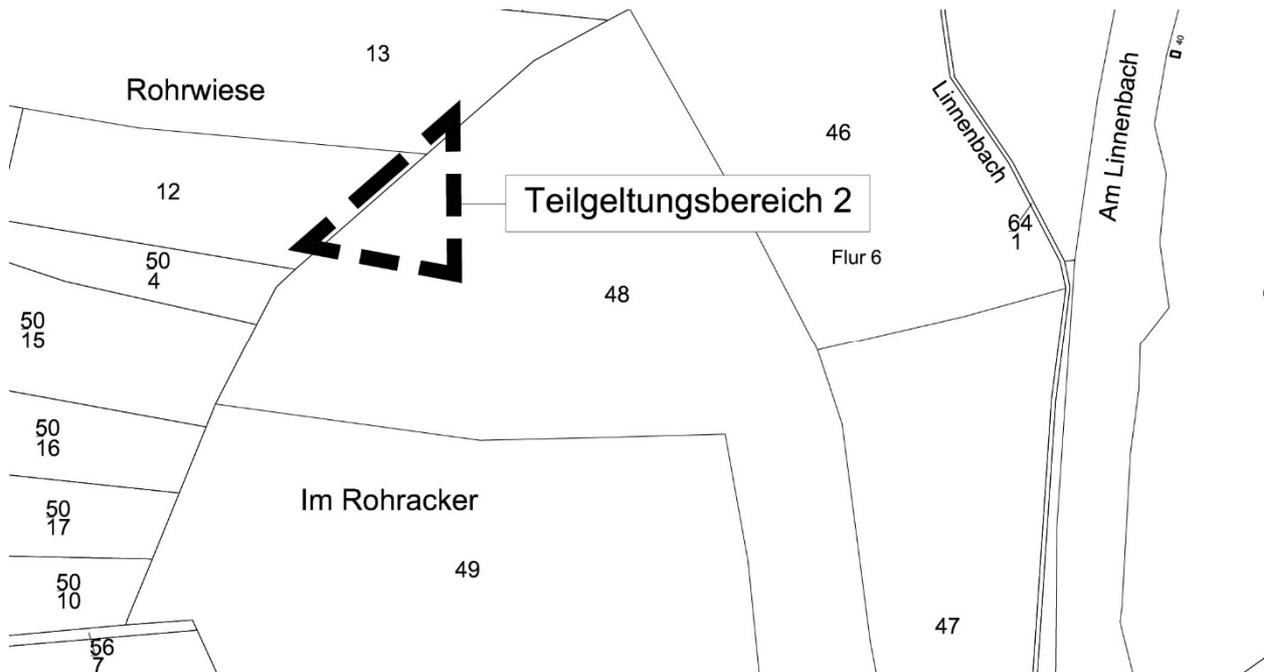


Abbildung 3: Teilgeltungsbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kern-gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Oktober 2024)

I.1.4 Planungsvorgaben



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungs-präsidium Darmstadt, Januar 2021)

Im geltenden Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der Planbereich vollständig als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der aktuellen Landes- und Regionalplanung.

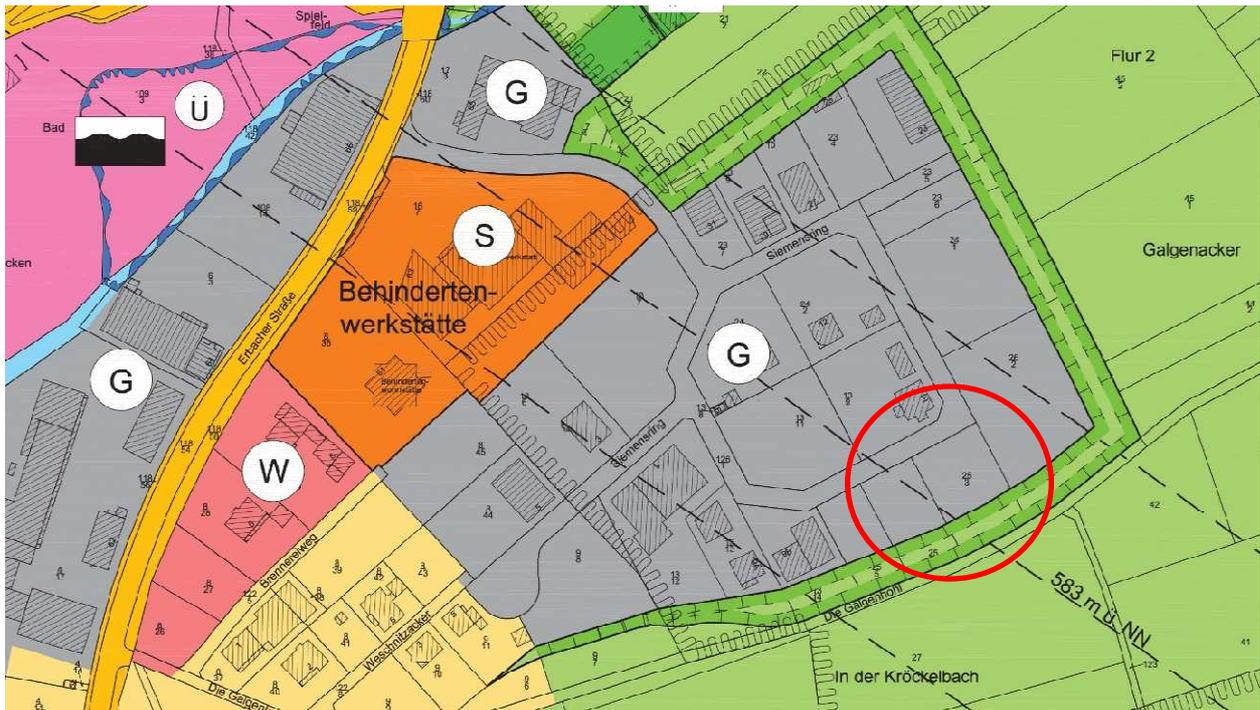


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt das Plangebiet zum größten Teil als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Das Gewerbegebiet wird in der Darstellung des FNP in drei Richtungen von einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzt. Diese Darstellung soll nun entsprechend der geplanten bzw. der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen angepasst werden. Der Teilgeltungsbereich 2, der dem Ausgleich der geplanten Eingriffe dient, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt (siehe Abbildung 6).

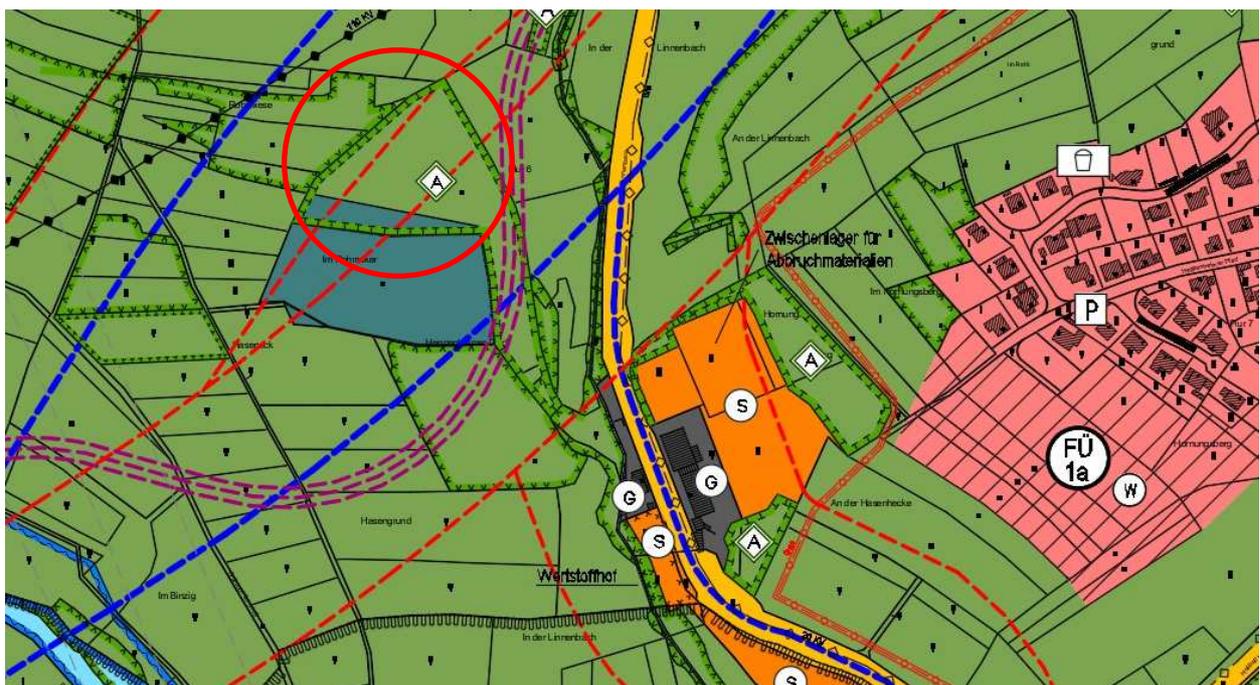


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)



Abbildung 7: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, Juli 1998)



Abbildung 8: Ausschnitt aus 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ67 „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, Juli 1998)

Die Gemeinde Fürth hat den ursprünglichen Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ im Jahr 1995 aufgestellt. Der überwiegende Teil der Flächen wurde zwischenzeitlich bereits bebaut.

In der Vergangenheit wurde der Bebauungsplan bereits dreimal geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (siehe Abbildungen 7 und 8) ist seit dem 19.07.1998 rechtskräftig. Diese Änderung des Bebauungsplanes ergab sich aus einer Rechtsunsicherheit im Rahmen der Umliegung sowie aus der Verschiebung der Erschließungsstraße im Bereich des Mischgebietes. Der ursprüngliche Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes wurde jedoch durch das vereinfachte Änderungsverfahren unverändert bewahrt.

Die 2. Änderung (siehe Abbildung 9) sah eine Verschiebung eines Teils des bisher im Gebiet geplanten Ausgleichs auf naturschutzfachlich geeignete Flächen im Außenbereich vor. Durch eine geringfügige Ergänzung der Erschließungsflächen wurde die Aufteilung in kleinere Grundstücke vorbereitet und die Baugestaltungsvorgaben aktualisiert. Diese Bebauungsplanänderung trat am 08.03.2005 in Kraft.



Abbildung 9: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2005)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund von Planungen der im Gebiet befindlichen Behindertenhilfe Bergstraße zum Neubau einer Tagesförderstätte aufgestellt und am 12.03.2016 rechtskräftig. Mit dieser Bebauungsplanänderung wurden die 1. und die 2. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen geändert. Gleichzeitig wurde hinsichtlich der für den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung bereits unter A2. veränderten Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße und der aktualisierten

baugestaltungsrechtlichen Festsetzungen deren Übertragung auf den gesamten Geltungsbereich vorgenommen. Die weiteren textlichen Festsetzungen sowie zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellungen der 1. Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ blieben im Übrigen unverändert.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ werden nun die bestehende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (in Kraft getreten am 12.03.2016) 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der NATURA 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen 1-6“ der Gemeinde Fürth. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen 1-6“ der Gemeinde Fürth) vom 6. April 1988 (StAnz. 20/1988 S. 1066) sind zu beachten. Ausnahmen von den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (z.B. für *das Herstellen von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft nicht zu besorgen ist* (§ 4 Nr. 13)) bedürfen der Genehmigung bzw. des Einvernehmens der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Obere Wasserbehörde.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das fest-gesetzte Überschwemmungsgebiet der Weschnitz. Beeinträchtigungen dieses Überschwemmungsgebietes durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach heutiger Kenntnis keine Belange, die gegen die Überplanung der bereits gewerblich genutzten Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Baugebiet „Die Galgenhohl“ befindet sich am nordöstlichen Rand der im Zusammenhang besiedelten Kerngemeinde Fürth. Das Plangebiet der vorliegenden Änderungsplanung betrifft ausschließlich bereits für eine gewerbliche Nutzung festgesetzte Flächen.

Südlich und östlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich der unbeplante Außenbereich mit Landwirtschaftsflächen.

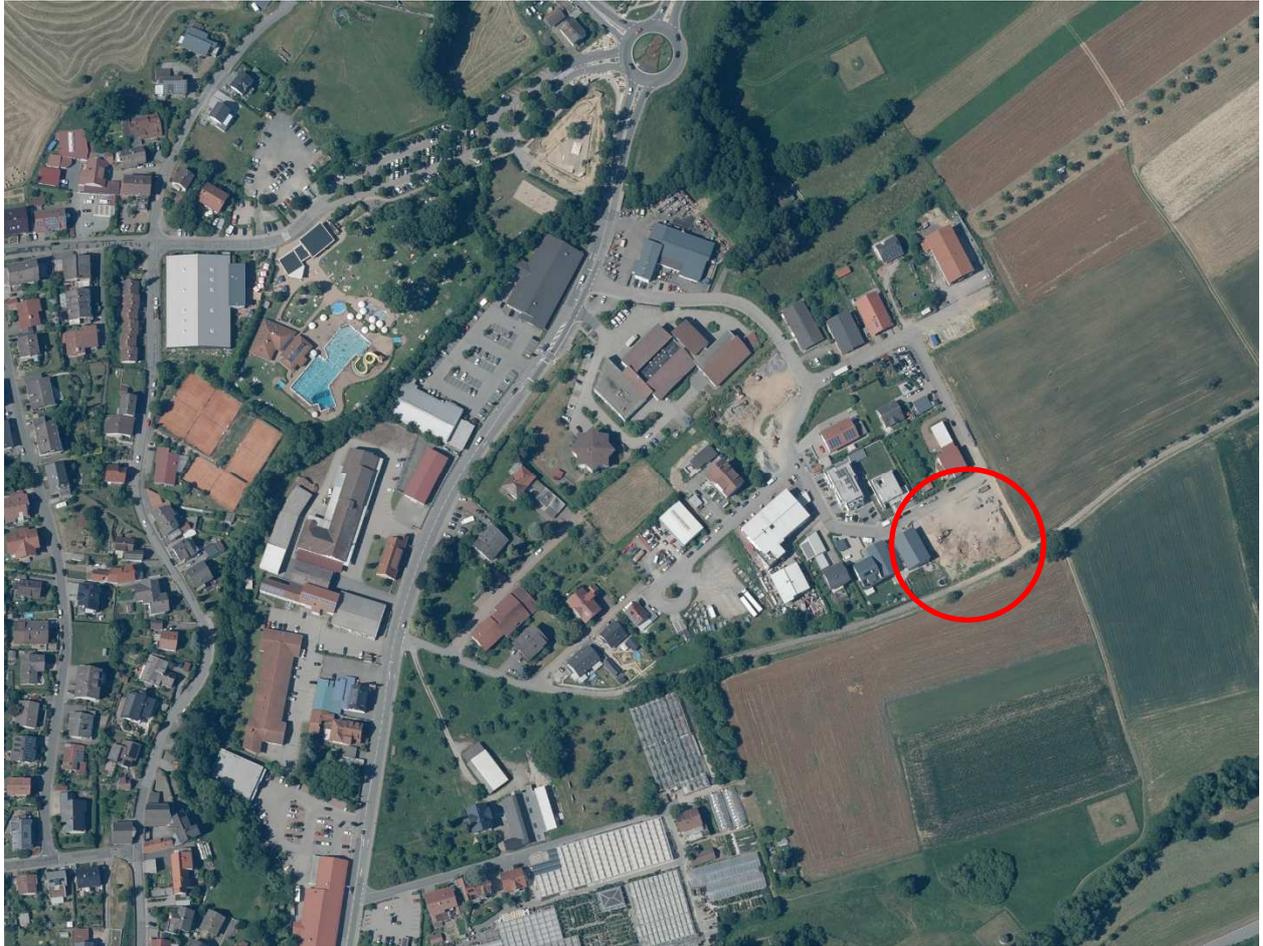


Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme 2019 (aufgerufen im Januar 2021))

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen des Plangeltungsbereiches sind der Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht bzw. dem Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen in der Anlage zu entnehmen.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets ist vorhanden. Das Gewerbegrundstück ist über den Siemensring direkt mit der Bundesstraße B38/460 verbunden. Durch die vorliegende Planung eventuell entstehender zusätzlicher Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Der Verkehrsablauf wird durch die Optimierung des bestehenden Gewerbegebiets nicht zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen.

Das Plangebiet ist durch bestehende Abwasser-, Wasserversorgungs-, Strom- und Telekommunikationsleitungen komplett erschlossen. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Kosten von eventuell zusätzlichen Hausanschlüssen belasten ausschließlich die Grundstückseigentümer. Für die Gemeinde Fürth fallen keine durch diese Bauleitplanung bedingten Erschließungskosten an.

I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trink- und Abwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung im „Siemensring“. Veränderungen an bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer.

Der bestehende Trinkwasserverbrauch des Baugebietes wird durch die vorliegende Änderungsplanung voraussichtlich nur geringfügig zunehmen. Dennoch wird empfohlen, um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Geplante Vorhaben sind an das Abwassernetz anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist wie auch die Trinkwasserzunahme vernachlässigbar. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen im Gewerbegebiet wird der Abwasseranfall durch die vorliegende Planung voraussichtlich nicht zunehmen. Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Abwassersystem, dass im Zuge der seinerzeitigen Erschließung des Plangebiets leistungsfähig dimensioniert wurde. Das Grundstück des vorliegenden Plangebiets wurde bei der hydraulischen Berechnung der Gebietsentwässerung bereits berücksichtigt. Auf einigen der bereits bebauten Grundstücke wurden Ausnutzungen zudem unter dem nach Bebauungsplan zulässigen Maß realisiert. Insgesamt besteht daher noch „Luft“ bei der Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers. In der aktuellen SMUSI-Berechnung ist das seit Jahren bestehende Gewerbegebiet ebenfalls berücksichtigt.

I.1.7.2 Wasserqualität

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

I.1.7.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) auszubilden. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen von Stellplätzen wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses reduziert. Als Ausnahme können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist.

Die Verwendung oder Ableitung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung auch des Verschmutzungsrisikos im Einzelfall zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen. Hier sind im Zuge der Objektplanungen die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Die 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. Gleichzeitig kann die vorhandene Kanalisation entlastet werden. Eine zwingende Festsetzung zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser in Zisternen wird jedoch wegen der ggf. entgegenstehenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung nicht getroffen. Ebenso wird eine verpflichtende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht festgesetzt, da im Bereich des Plangebiets bindige Böden vorliegen, die keine Versickerungseignung aufweisen.

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

I.1.7.4 Löschwasserversorgung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebietes berücksichtigt worden, um den Grundschutz der Gebäude wirksam sicherzustellen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Objektplanungen im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 voraussichtlich eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten. Sollte der Löschwasserbedarf über das Trinkwassernetz nicht gedeckt sein, sind im Sinne des Objektschutzes ggf. fehlende Löschwassermengen durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Löschwasserzisternen) in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf dem Grundstück zu kompensieren.

Im Hinblick auf die erforderliche Mindesttragfähigkeit und Mindestfahrbahnbreite von Erschließungsflächen wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen. Diese Werte entsprechen den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der benachbarten Gemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches im Rahmen interkommunaler Vereinbarungen auch zu Einsätzen in Fürth hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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

I.1.7.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen 1-6“ der Gemeinde Fürth. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 6. April 1988 (StAnz. 20/1988 S. 1066) ist zu beachten, steht der geplanten Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen.

Durch die Änderungsplanung werden Flächen in dem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt, die zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Allerdings ist der anteilige Flächenverlust für die Grundwasserneubildung an der Gesamtfläche des Wasserschutzgebiets sehr gering. Zum Schutz des Grundwassers werden Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.8 Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

- 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. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III gelten verkürzte Prüf- fristen.
- 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 abzuschieben.
- 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 einzu- bringende 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 Baugrundstü- cken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Es wird auf die Anzeigepflicht für die Einrichtung von Gartenbrunnen bei der Unteren Wasser- behörde des Kreises Bergstraße hingewiesen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.
- Eventuell erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Bau- maßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab

zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann. Es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Gemeinde aus den umliegend bereits realisierten Bauvorhaben bisher kein Bedarf für eine Grundwasserhaltung bekannt ist.

I.1.9 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden Bebauungen im Gewerbegebiet bereits gegeben. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert werden.

Der Belang des Landschaftsbildes ist mit den Belangen der Schaffung und des Erhalts von Arbeitsplätzen sowie anderen Belangen abzuwägen. Vorliegend geht es im Wesentlichen um die Standortsicherung eines bestehenden, ortsansässigen gewerblichen Betriebes. Der demographische Wandel trifft die ländlichen Gemeinden stärker als die Ballungszentren. Die nachteiligen Wirkungen für alle Teile des Gemeindelebens sind bedeutend und können nur gemindert werden, wenn Anstrengungen unternommen werden, dem aktuellen Trend zur Abwanderung in die Stadt mit attraktiven und ortsnahen Arbeitsplätzen entgegenzuwirken. Gerade in der Diskussion des Klimawandels und Energieverbrauchs kommt wohnortnahen Arbeitsplätzen eine besondere Bedeutung zu.

I.1.10 Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Durch die vorliegende Planung des seit vielen Jahren bereits gewerblich genutzten Gebietes gehen weder der Landwirtschaft noch der Forstwirtschaft Flächen verloren, da hiermit keine Erweiterung der vorhandenen gewerblich genutzten Flächen verbunden ist.

Die Kompensation des durch die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehenden Biotopwertdefizits erfolgt durch konkretisierende Zuordnung bereits durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ wurde durch die festgesetzten und durchgeführten Maßnahmen ein Biotopwertgewinn erzielt, der dem Ausgleich des damaligen Biotopwertdefizites 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. Eine detaillierte Darstellung und Verortung der Einzelmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

I.1.11 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 eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt und - soweit erforderlich - in der Planung berücksichtigt.

Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Maßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Die im Artenschutzbeitrag seitens des Fachgutachters genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung in der

Bebauungsplanänderung erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.11.1 CEF-Maßnahmen¹

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

I.1.11.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die vom Gutachter genannten Vermeidungsmaßnahmen werden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

V 01 Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten 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). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z. B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 3., überarbeitete Auflage (Rössler, M. et al., 2022)* zu entnehmen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Bauamt der Gemeinde Fürth einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die spätere Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen

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

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.3.3 wird verwiesen, mit denen gleichzeitig aber auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogel-schlag einhergehen.

- V 02** 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 nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Maßnahme gilt auch für die Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

- V 03** Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen geplanter Bebauungen relevant. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch Mitwirkung einer fachlich qualifizierten Person und 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.

I.1.11.3 Sonstige Maßnahmen

- S 01** Verschluss von Bohrlöchern: *Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei*

(Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

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

I.1.11.4 Empfohlene Maßnahmen

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

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 jeweilige Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind. Aufgrund der damit einhergehenden Unterstützung diverser Hautflüglerarten wird auch diese Maßnahme verbindlich festgesetzt.

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen. Außerdem wurde die Festsetzung für angestrahlte sowie selbstleuchtende Werbeanlagen zum Entwurf der Bebauungsplanänderung erweitert. Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 03 Verzicht auf Trassierband: *bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die*

umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelement, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen; hierbei ist ein Abstand von maximal 20 m, in Kurven von 5 m einzuhalten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde Fürth zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Gebäudeneubauten anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 04 Sicherung von Austauschfunktionen: *Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von rund 15 cm zu achten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Klein- und Mittelsäufern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Ergänzend wird festgesetzt, dass bei Errichtung zulässiger Trockenmauern als Einfriedung im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 15 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorzusehen sind. Durch diese Bestimmungen sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die jeweiligen Grundstücks zu erwarten. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel I.3.3).

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

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf den Grundstücken befinden sich keine Gebäude, die zum Vollzug des Bebauungsplanes abgerissen werden müssten, sodass hierdurch keine Quartierverluste für Fledermäuse entstehen. Dennoch ist sie für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.11.5 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 05	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
Allgemein	Verschluss von Bohrlöchern	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung	Textfestsetzung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 02	Empfehlung	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 03	Empfehlung	Empfehlung

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

Artenschutzmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
V 01												
V 02												
V 03*												

Legende: Verbotsphase Umsetzungsphase Vorzugsphase

* Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

I.1.11.6 Fazit der Artenschutzprüfung

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

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

„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis für die Zauneidechse und für 29 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für sieben Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Plangebiet zu belegen.“

Notwendigkeit von Ausnahmen

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

Ausnahmeerfordernis

Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis. Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung im begutachteten Bereich ‚Die Galgenhohl – Teilbereiche 1 und 2‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

I.1.11.7 Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft sowie der ArchitektInnen hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

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 Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

- Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten 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.

Es wird daher empfohlen, die in den festgesetzten Listen standortgerechter und heimischer Arten entsprechend gekennzeichneten Gehölze bevorzugt zu verwenden.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

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. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

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. umzubereiten 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.

I.1.12 Klimaschutz und Energiewende

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

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

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass 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 (z.B. hinsichtlich des Energiestandards eines Gebäudes) nicht immer zweckmäßig. Zudem werden besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, nicht gesehen.

Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird aber festgesetzt, dass auf mindestens 40% der Dachflächen im Gewerbegebiet Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünt

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 Gewerbebetriebes 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.

Überdies wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 15°) aufgrund einer Vielzahl positiver Eigenschaften (Lebensraum für Insekten, Drosselung der Niederschlagswasserabgabe, Minderung einer sommerlichen Aufheizung von Dachflächen) eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Außerdem wird bestimmt, großflächige, überwiegend geschlossene Fassaden von mehr als 20 m² Ansichtsfläche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (1 Stück/lfm Wand) zu begrünen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.

Um darüber hinaus eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, da sich der beplante Bereich in einem Wasserschutzgebiet befindet, der Einsatz von oberflächennaher Geothermie ausgeschlossen ist.

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

1.1.13 Immissionsschutz

Bereits in der 3. Bebauungsplanänderung wurde festgesetzt, dass im Rahmen der für Gewerbegebiete bestehenden Zulässigkeitsbestimmungen der Baunutzungsverordnung Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ohne weitergehende Einschränkungen zulässig sind. Eine Nutzung der Flächen mit nicht betriebszugeordneten Wohnungen ist ausdrücklich nicht gewünscht. Allgemeine Wohnnutzungen würden aufgrund des höheren Schutzanspruches hinsichtlich zumutbarer Immissionen ggf. zu Nutzungseinschränkungen der Gewerbebetriebe führen. Die Gemeinde beabsichtigt, ihre im Plangebiet bestehenden bzw. geplanten Gewerbebetriebe vor Nutzungseinschränkungen in Folge heranrückender schutzbedürftiger Nutzungen zu schützen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen werden im Bereich der üblichen Belastungen innerhalb von Gewerbegebieten liegen. Es gelten die für Gewerbegebiete üblichen Grenzwerte für Immissionen, deren Einhaltung im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren nachzuweisen sind.

Ein Emissionskonflikt besteht aus Gemeindesicht nicht, da mit der Staffelung der Nutzungen vom allgemeinen Wohngebiet („WA“) über Mischgebiet („MI“) zum Gewerbegebiet („GE“) dem Trennungsprinzip in § 50 BImSchG vollumfänglich Rechnung getragen wird und der erforderliche Abstand der vorliegend überplanten Flächen zu diesen schutzbedürftigen Nutzungen ausreichend groß ist.

I.1.14 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

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 hessen-ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.15 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Es besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass, soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampf-mittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

I.2 Darstellung der Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung zum größten Teil als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet in der Darstellung des FNP in drei Richtungen von einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzt.

Diese Darstellung wird entsprechend der geplanten bzw. der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen angepasst. Hierbei werden auch die nicht im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans befindlichen, bislang unbebauten, Gewerbeflächen, unter Einbeziehung der früheren Ausgleichsflächen, auf Ebene der 15. Änderung des FNP als Gewerbeflächen dargestellt. Die betreffenden Flächen wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans als zu begrünende und nicht bebaubare Flächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Demzufolge wird diese auf Ebene des Bebauungsplans bereits vorgenommene rechtliche Zuordnung der Flächen zum Gewerbegebiet im FNP vorliegend nur nachvollzogen.

Der Teilgeltungsbereich 2, der dem Ausgleich der geplanten Eingriffe dient, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt (siehe Abbildung 6).

Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

I.3 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unverändert Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und um „Trading-Down-Effekte“ des Gebietes und seiner Umgebung zu vermeiden. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind bereits an anderen Stellen im Gemeindegebiet in ausreichendem Maße vorhanden und sollen daher im Plangebiet, entsprechend den bereits bestehenden Festsetzungen, weiterhin unzulässig sein.

Selbständige Lagerplätze werden ausgeschlossen, da diese ein ungünstiges Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Flächenverbrauch aufweisen. 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 ggf. beeinträchtigt würden.

Einzelhandel wird innerhalb den Gewerbeflächen weiterhin ausgeschlossen. Gemäß dem Ziel „Z3.4.3-3“ des Regionalplanes Südhessen 2010 kann Einzelhandel aber zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe ausnahmsweise 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. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ist über eventuell angefragte Verkaufsflächen zu entscheiden. Eine weitergehende Detaillierung des Festsetzungsgehalts des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die bisherige Festsetzung zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen wurde lediglich umformuliert.

Im Rahmen der für Gewerbegebiete bestehenden Zulässigkeitsbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ohne weitergehende Einschränkungen zulässig. Diese bestehende Festsetzung aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird unverändert übernommen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden zukünftig „Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung“, also Fremdwerbung ausgeschlossen. Die 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 Plangebiets nicht unterstützende Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt, die in der Nutzungsschablone angegeben werden. Parallel zur Vergrößerung der überbaubaren Flächen (Baufenster) erfolgt eine Erhöhung der GRZ. Anstelle der bisherigen Festsetzung von GRZ = 0,4 wird hier nun eine GRZ von 0,7 zugelassen. Überschreitungen durch bauliche (Neben-)Anlagen sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Weitere Überschreitungen werden textlich ausgeschlossen. Somit wird für das Grundstück am Ortsrand auch weiterhin eine entsprechende Begrünung vorgegeben. Mit der GRZ steigt auch die zulässige Baumasse an. Der entsprechende Wert wird auf 6,0 festgesetzt.

Durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse sind am Ortsrand maximal zweigeschossige Gebäude zugelassen. Diese Festsetzung wurde unverändert übernommen. Das Erscheinungsbild und die Kubatur der Gebäude passen sich damit den bereits vorhandenen Gebäuden an.

Im Sinne des Landschaftsbildes ist eine Höhenbegrenzung geplanter Gebäude erforderlich. Die bisher festgesetzten First- und Traufwandhöhen werden durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen ersetzt. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den im Planteil zeichnerisch bestimmten Höhenpunkt, der aufgrund vorgenommener Auffüllungen von 216,0 müNN auf 217,0 müNN erhöht wurde. Entsprechend wurden die bisherigen Festsetzungen zur Gebäudehöhe reduziert. Hier waren bisher eine Firsthöhe von 13,0 m bzw. eine Traufwandhöhe von 8,5 m zulässig. Zukünftig sollen entlang der Erschließungsstraße Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,5 m zugelassen werden. Im hinter liegenden Bereich werden, aufgrund der Lage am Ortsrand und zum Schutz des Landschaftsbildes, nur noch maximal 7,50 m als maximal zulässigen Gebäudehöhe zugelassen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 15° Dachneigung, können durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) auf einer Fläche von maximal 15% der realisierten Grundfläche um bis zu 2,50 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auf der gesamten Dachfläche ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,50 m überschreiten, um einen Anreiz für die Errichtung solcher klima- und energierelevanten Anlagen zu bieten, die damit nicht zu Lasten der ansonsten zulässigen Gebäudehöhe gehen. Entsprechende Anlagen werden nicht als „Gebäudehöhe“ wahrgenommen, sondern als additives technisches Bauteil. Eine Bauhöhe von 1,50 m kann bei entsprechenden Photovoltaikerelementen eingehalten werden und ist auch in Bezug auf Windlasten statisch günstiger höhere PV-Elemente.

1.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die hier bislang geltende abweichende Bauweise wird geändert, da auf diesem Grundstück Planungen mit einer Gebäudelänge über 50 m aufgrund der Grundstücksgröße bzw. der überbaubaren Flächen nicht möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung wird hierbei ein großes Baufenster bestimmt, um die Nutzung der gewerblichen Flächen optimieren zu können, zumal beispielsweise die der Hauptnutzung zuzuordnenden Lagerflächen des Gewerbebetriebes ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich. Das bisherige Baufenster wird im Sinne einer Optimierung der baulich nutzbaren Flächen in Richtung des landwirtschaftlichen Weges „Die Galgenhohl“ erweitert. Die Überplanung der ehemals ausgewiesenen Ausgleichsfläche wird mittels Zuordnung bereits durchgeführter, aber bisher noch nicht zugeordneter, Ersatzmaßnahmen auf dem gemeindeeigenen Flurstück in der Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück Nr. 48 kompensiert.

In der dritten Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde vorliegend übernommen und durch den Zusatz „mit ihren Einfahrten“ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ergänzt. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen ist.

I.3.3 Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen

Die Grundstücke des ortsansässigen Bauunternehmens wiesen ursprünglich eine für das Unternehmen ungünstige Hanglage auf und wurden daher zur Schaffung einer für den Betrieb nutzbaren Lagerfläche teilweise aufgefüllt (siehe Systemschnitt). Die neu entstandene Böschung wurde vom Eigentümer bereits zur Eingrünung der Grundstücke mit Bäumen bepflanzt. Um die Böschung zum Schutz des Landschaftsbildes auch zukünftig von einer Bebauung freizuhalten, wird hier die Fläche zusätzlich als „von der Bebauung freizuhalten“ zeichnerisch festgesetzt. Ergänzend wird die Fläche zudem als Teil des Gewerbegrundstücks mit dem Planzeichen einer „Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen“ überlagert, um die beabsichtigte Eingrünung des Gebietsrands hierdurch zu gewährleisten.

Entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25/7 wird ein neuer 1,5 m breiter Weg geschaffen, der sich an die bestehende Topografie anpasst und eine fußläufige Verbindung zu dem landwirtschaftlichen Weg südlich des Gewerbegebietes schafft und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser Fußweg wurde in die Planung aufgenommen, weil sich hier im Laufe der Jahre ein inoffizieller „Trampelpfad“ aus dem Baugebiet zu dem landwirtschaftlichen Weg „Die Galgenhohl“ entwickelt hatte. Offensichtlich besteht dort ein Bedarf der Öffentlichkeit für eine entsprechende Fußwegeverbindung, dem im Rahmen der vorliegenden Planung Rechnung getragen wird. Da der Weg im Besitz des Grundstückseigentümers verbleibt, wurde hier eine „mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit“ und nicht eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um die Fernwirkung der Dachflächen zu reduzieren, ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in dunklen Farbtönen mit nicht spiegelndem Dachmaterial (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außerdem sind ausdrücklich begrünte Dächer aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einem Flachdach oder flach geneigten Dachflächen (Dachneigung $\leq 15^\circ$) sind zur ökologischen Aufwertung verpflichtend mindestens 75% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler. Und der Pflanzenteppich bietet zudem Lebensraum für Insekten und ggf. bodenbrütende Vögel.

Dachversätze und -einschnitte sind zur flexibleren Gestaltung der Dachflächen und damit ggf. zur Optimierung des umbauten Raumes zulässig. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist je Gebäude jedoch nur eine einheitliche Neigung für alle Dachflächen zulässig (Dachaufbauten wie z.B. Gauben ausgenommen). Dachüberstände sind insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen zulässig.

Dachaufbauten, auch Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Förderung des Klimaschutzes und der Energiewende), sind zulässig. Dachgauben dürfen jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes einzeln nicht breiter als 5,0 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge sein. Aus dem gleichen Grund ist je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig.

Aus Gründen des Landschaftsbildes, zur Reduzierung der Fernwirkung und um Blendwirkungen zu vermeiden, sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden (siehe in diesem Zusammenhang auch die Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 01 zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten in Kapitel I.1.11.2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso nicht zugelassen.

Da von Werbeanlagen üblicherweise eine erhebliche Fernwirkung ausgeht, werden hierzu Rahmenbedingungen gesetzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen und bei geneigten Dächern nur unterhalb der Firsthöhe bzw. bei Flachdächern nur bis zur Höhe der obersten Fassadenoberkante (Attika) der jeweiligen Nutzung zulässig.

Weiter werden, insbesondere um die Fernwirkungen von Werbeanlagen zu reduzieren, freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbepylone, Fahnenmasten etc.) nur mit eingeschränkter Höhe von maximal 5,0 m zugelassen. Werbeanlagen sind zudem nur mit einem Abstand von mindestens 10 m zur festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen“ zulässig, da Werbeanlagen zum freien Landschaftsraum nicht sinnvoll und aus Gründen des Landschaftsbildes auch nicht erwünscht sind. Außerdem darf von Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen. Daher sind beleuchtete Werbeanlagen nur in dem Grundstücksbereich zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. Es werden ferner Beschränkungen über die Größe zulässiger Werbeschilder getroffen. Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,0 x 4,0 m nicht überschreiten. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,0 x 6,0 m nicht überschreiten.

Gemäß § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht, die überwiegend aus den bisherigen Planungen übernommen wurden. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen sowie Naturstein-Trockenmauern. Stützmauern sind ohne Höhenbegrenzung zulässig, wenn diese zur Überwindung von Geländehöhen-Versprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) erforderlich sind. Diese Festsetzung ist der Topografie des Geländes geschuldet und soll eine sinnvollere Grundstücksnutzung ermöglichen. Allerdings sind auch bei Stützmauern die in Abhängigkeit von deren Höhe geltenden Abstandsflächen zu Nachbargrenzen zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit von Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m wurde aus den bisherigen Planungen übernommen, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind.

Es sind ausschließlich breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß der entsprechenden Artenliste zulässig. Diese Höhe ist für gewerbliche Nutzungen üblich und berücksichtigt die Sicherheitsanforderungen der baulichen Anlagen. Bei der Errichtung von Zäunen und Naturstein-Trockenmauern sind diese mindestens 0,50 m von Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurücken. Zäune sind zudem einseitig mit einer Hecke zu begrünen. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen, vgl. Kapitel I.1.11.4) nicht zulässig.

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

I.3.4 Kompensation sowie Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

I.3.4.1 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.

I.3.4.2 Kompensation planungsbedingter Eingriffe

Der Ausgleich der im Rahmen des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe werden eingriffsnah z.B. durch Eingrünungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) innerhalb des Plangebietes zum Teil ausgeglichen. Da diese Maßnahmen 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“ 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.

I.3.4.3 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung von Eingriffen der Umweltauswirkungen

Neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Kapitel I.1.7.3) und den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Kapitel I.1.11), werden zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft noch verschiedene Festsetzungen getroffen bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So sorgen sie u.a. für eine Begrünung der Baugrundstücke, bieten Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen. Auf eine zwingende Begrünung von Dächern mit einer Neigung über 15° wird wegen der dabei höheren technischen Anforderungen und den damit verbundenen Herstellungskosten verzichtet. Eine Begrünung stärker geneigter Dächer ist aber natürlich zulässig und kann im Ermessen der zukünftigen Bauherrschaften dennoch errichtet werden.

- Zur Stärkung heimischer Gehölzarten sowie zur dauerhaften Sicherung der Eingrünung sind bei Pflanzungen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze aus vorgegebenen Auswahllisten zu verwenden. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei besonders gekennzeichnet.
- Zur Reduzierung der Flächenaufheizung ist pro vier ebenerdiger Park- oder Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden.
- Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebietes soll das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen, um regionale Arten zu stärken.
- Alle Gehölze sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Nadelgehölze sind in diesem Bereich nicht standortgerecht und Pappeln schaffen durch sehr schnellen Wuchs und Windbruchgefahr ein Konfliktpotential.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und andere befestigte Nebenflächen (im Rahmen der Anrechnung auf die GRZ₂ nach § 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Begrünung der Grundstücke zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

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 vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. sowie die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (inkl. der bis dahin noch konkret festzulegenden Maßnahmen) darzustellen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich.

I.5 Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung der 15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Die Galgenhohl“ sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 23.02.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Planverfahren werden mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger haben hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen werden hierzu in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.06.2021 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 23.06.2021 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 30.07.2021 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 die Planverfahren einfließen konnten.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung bzw. Aktualisierung von Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Es wurde eine Artenschutzprüfung erarbeitet und artenschutzrechtliche Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Ferner erfolgten Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die überbaubaren Flächen, die zulässigen Gebäudehöhen und zur Ausführung einer extensiven Begrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern. Außerdem wurden klarstellende Ergänzungen u.a. zur Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern sowie im Hinblick auf Werbeanlagen getroffen. Des Weiteren erfolgten Ergänzungen bzw. Aktualisierung von Texthinweisen u.a. zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Einrichtung von Gartenbrunnen, zu Grundwasserhaltungen und im Zusammenhang mit Auffüllungen oder einem Bodenaustausch sowie zum Brand- und Immissionsschutz. Die Darstellungen der Systemschnitte wurden aktualisiert.

Ursprünglich sollte neben der Gewerbefläche am Ortsrand noch eine weitere gewerblich genutzte Fläche innerhalb des Baugebietes überplant werden. Diese Fläche war im Vorentwurf als Teilgeltungsbereich 2 enthalten. Diese Fläche wird aktuell nicht weiter verfolgt und zum Entwurf aus der vorliegenden Bebauungsplanänderung herausgenommen. Eventuell erforderliche Änderungen können in einem späteren Verfahren behandelt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanänderung wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 29.10.2024 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend überarbeitet als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wird die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 02.12.2024 bis einschließlich 10.01.2025 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.11.2024 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden während dieses Zeitraumes zusätzlich auch im Internet zur Einsicht bereitgehalten. Die Öffentlichkeit hat während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2024 von der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und über die Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 10.01.2025 gegeben.

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

Die vorliegende Begründung, die sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für die Bebauungsplanänderung im Parallelverfahren gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.