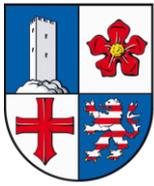


Wesentliche, bereits
vorliegende umwelt-
bezogene Stellungnahmen
aus der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (TöB)
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Per Mail

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Behördenrufnummer

. . . einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim

BAUAUFSICHT UND UMWELT

Bauleitplanung

Sachbearbeitung:

Raum:
Durchwahl: 06252 / 15-
Telefax: 06252 / 15-
E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage
www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 30.07.2021



Aktenzeichen: **TÖB-2021-2943** und **FNP-2021-2944**

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth; Bbauungsplan "Die Galgenhohl" 4. Änderung sowie die 15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich "Die Galgenhohl"

Bezug: Ihr Schreiben vom 23.06.2021 [AV / 003.073]

Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau

die beiden Vorentwürfe zum o. g. Bauleitplanverfahren sind uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Allgemeines

1. Durch die o. g. Bauleitplanung sollen im Gewerbegebiet "Die Galgenhohl" zwei Vorhabenträgern ein über die bestehenden Festsetzungen hinausgehendes erweitertes Baurecht auf ihren Grundstücken ermöglicht werden. Hierfür werden die überbaubaren Flächen vergrößert, die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe durch eine Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ersetzt, die GRZ von 0,4 auf 0,7 sowie die Baumassenzahl von 4,0 auf 6,0 erhöht (Teilgeltungsbereich 1) und es entfallen die zeichnerischen Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke (Teilgeltungsbereich 1 und 2) sowie der Maßnahmenfläche (Teilgeltungsbereich 2). Damit sollen für diese beiden Flurstücke zukünftig andere städtebauliche Zielsetzungen gelten als für den übrigen Bereich des Gewerbegebiets. In Kapitel I.1.1 der Begründung wird ausgeführt, dass die *"Gemeinde Fürth nun sehr bemüht [sei], die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zu optimieren."* In diesem Sinne regen wir an, für das Gewerbegebiet insgesamt zu prüfen, ob auch für die anderen Flächen ein "Optimierungsbedarf" besteht. Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass die Festsetzungen zur Begrünung des Gewerbegebiets und zu den Maßnahmenflächen bislang weitgehend nicht umgesetzt wurden und durch die 4. Änderung zudem unterbrochen werden.

Damit wird in die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des Ursprungsplans eingegriffen. Auch hier könnte eine Anpassung der Planung erfolgen. Dies ist im weiteren Verfahren und in der Abwägung zu berücksichtigen.

2. Für das Gewerbegebiet "Die Galgenhohl" werden zukünftig insgesamt fünf Bebauungspläne vorliegen, die sich teilweise bzw. vollständig überlagern. Um eine leichtere Handhabung der planerischen Grundlagen für alle Beteiligten zu ermöglichen, regen wir an, den Ursprungsplan mit allen Änderungen im weiteren Verfahren zu einem Bebauungsplan zusammenzuführen.

Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans

3. Im Vorentwurf wird die Darstellung der bislang das Gewerbegebiet umgebenden Maßnahmenfläche weitgehend aufgegeben und als "gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Von dieser Änderung betroffen sind auch Flächen, die in der 2. Änderung als "private Grünfläche" festgesetzt sind und der Begründung zufolge als Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sollen (siehe Kap. 1.2.3 der Begründung der 2. Änderung). Wir regen daher an, diesen Bereich der Festsetzung der 2. Änderung entsprechend als Grünfläche darzustellen, den Bereich der 4. Änderung der Festsetzung "von Bebauung freizuhaltenden Flächen" ebenfalls als solche darzustellen und von den Gewerbeflächen auszunehmen.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans

4. Im Plan sind zwei Geländequerschnitte abgebildet, in der durch eine rote Linie der geplante Geländeverlauf dargestellt ist. Im Bereich E3 ist festzustellen, dass der dargestellte Bestand nicht mit dem tatsächlichen Bestand vor Ort übereinstimmt. Im Schnitt wird als Bestand eine Abböschung zum Weg "Die Galgenhohl" mit 1 m dargestellt. Im Gelände Planung beträgt die Abböschung ca. 2,50 m. Selbst dieses Maß ist durch die Realität bereits überholt. Die durch den Schnitt erzielte Absicht einer Verdeutlichung der Planungsintention kann dadurch nicht erfolgen.
5. Schnitt B für den Bereich F1 suggeriert, dass das Gebäude nebst Aufschüttungen und Stützmauern näher als 3 m an der Grundstücksgrenze stehen darf. Dies ist unzutreffend. Auch wenn das Baufenster bis an die Grundstücksgrenze reicht, müssen die erforderlichen Abstandsflächen der Hess. Bauordnung eingehalten werden. Die abweichende Bauweise bezieht sich lediglich auf die Länge der Gebäude, nicht jedoch auf die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück.
6. In B.1. wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Firsthöhe der jeweiligen Nutzung zulässig sind. Wir weisen darauf hin, dass im Planteil keine Firsthöhen, sondern die maximalen Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt wurden. Wir bitten um entsprechende Angleichung der Begrifflichkeiten.
Es stellt sich zudem die Frage wie zu verfahren ist, wenn sich auf einem Grundstück kein Gebäude, sondern lediglich ein Lagerplatz befindet. Soll dann die theoretisch maximal zulässige Gebäudehöhe gelten? In welcher Form möchte die Gemeinde "frei stehende" Werbeanlagen zulassen? Wir bitten um Konkretisierung.
7. Für die Festsetzung B.2. bitten wir um Konkretisierung der zulässigen Höhe für den Fall, dass eine Stützmauer als Naturstein-Trockenmauer ausgeführt wird.
Wir bitten zudem um Konkretisierung, ob die Abstände von Zäunen zu öffentlichen Flächen auch analog für die im ersten Abschnitt als Grundstücksabgrenzung zugelassenen Naturstein-Trockenmauern gelten.
Zudem regen wir an, einen Bodenabstand von 10 cm für Kleinsäuger bei Einfriedungen und Durchlässen in Mauern für Kleinsäuger in die Festsetzungen mit aufzunehmen.

Zur Begründung

8. In Kap. 1.3.1 wird erläutert, dass für die beiden Teilgeltungsbereiche die im übrigen Gewerbegebiet geltenden Festsetzungen der Traufhöhe zwischen 8 m am Rand und 11 m im Innern und der Firsthöhe zwischen 12,50 m am Rand und 15 m im Innern (Teilbereiche E und F des Ursprungsplans und der 2. Änderung) aufgegeben und durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ersetzt werden. Dies ermöglicht zukünftig Wandhöhen zwischen 8 und 15 m statt wie bisher max. 11 m, so dass die teilweise Reduktion der Gebäudehöhe durch zukünftige höhere Wandhöhen und dadurch massiver wirkende Gebäudekörper wieder kompensiert wird. Hinzu kommen die vorgesehenen bzw. bereits vorgenommenen Geländeaufschüttungen. Damit wird für die beiden

Bereiche der 4. Änderung singular eine andere Bebauung ermöglicht als im übrigen Gewerbegebiet. In der Begründung sollte daher ergänzt werden (siehe letzter Absatz des Kap. I.3.1 zum Landschaftsbild), wie sich diese Änderungen auf das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets insgesamt auswirken.

9. In Kap. I.3.2 wird die abweichende Bauweise beschrieben (Zulässigkeit von Gebäuden bis max. 55 m), jedoch nicht begründet. Wir bitten um Ergänzung.
10. In Kap. I.3.3 wird auf den Weg an der östlichen Grenze des Teilgeltungsbereichs 1 eingegangen. Es fehlt indes die Begründung, warum dort nun ein Weg geplant wurde. Auch fehlt die Begründung zur Zulässigkeit von Naturstein-Trockenmauern.
11. Redaktionelle Hinweise
 - a) Der Satz "An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor und Türöffnungen, Hecken in einer Mindestbreite von 0,80 m anzupflanzen" ist doppelt in der Festsetzung B.2.
 - b) In der Kopfzeile des Umweltberichts wird fälschlicherweise die Stadt Ober-Ramstadt benannt. Wir bitten um Korrektur.

Untere Bauaufsicht

1. HINWEIS:
Zu beachten ist § 6 HBO: Auch wenn das Baufenster bis an die Grundstücksgrenze heranreicht, ist der Mindestabstand nach § 6 HBO von 3,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für die Nutzung als Lagerplatz und Auffüllungen > 1,00 m sowie deren Stützmauern.
2. Auf beiden Grundstücken wurden die das natürliche Gelände bereits stark verändert. Es ist zu präzisieren:
Der Bezugspunkt (für die Errichtung von Auffüllungen, baulichen Anlagen und Einfriedungen) in den Abstandsflächen zu Nachbargrenzen zur Ermittlung der Anforderungen des u. a. § 6 Abs. 10 HBO.
Ist vom natürlichen Gelände vor dem Eingriff, vom aktuell vorliegenden aufgefüllten Gelände oder von der rot dargestellten Geländeplanung auszugehen?
3. Es ist zu präzisieren:
Ist die rot dargestellte Geländeplanung die festgesetzte neue Geländeoberfläche?

Untere Naturschutzbehörde

I. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Anlass und Abgrenzung der Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des B-Plans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Wesentliche Unterlagen, die für die Prüfung, ob die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege (v. a. Eingriff/Vermeidung/Ausgleich, Artenschutz) im Rahmen der Planaufstellung ausreichend berücksichtigt worden sind, liegen tlw. noch nicht (artenschutzrechtliche Fachbeitrag) bzw. noch nicht vollständig (Umweltbericht) vor.
Für die Erarbeitung der Entwurfsfassung der Änderung des FNP sowie der Änderung des B-Plans geben wir nachfolgende Anregungen und Hinweise.
2. In vorliegender Begründung wird als ein Grund für die Änderung des FNP genannt, dass der FNP an die bereits rechtskräftigen Änderungen angepasst werden soll.
Gegenstand der 2. Änderung des B-Plans „Die Galgenhohl“ war u. a. eine Reduzierung der Fläche für die Eingrünung auf den Baugrundstücken an der Ostseite. Um dennoch eine ausreichende Eingrünung sicherzustellen, wurde ein ca. 2,5 m breiter Grünstreifen auf den Parzellen 44/1, 44/2, 45/1, 45/2, 46, 47, 48, 49 festgesetzt.

Dem o. g. Ziel für die Änderung des FNP folgend sollte der im B-Plan festgesetzte ca. 2,5 m breite Pflanzstreifen in den Geltungsbereich der Änderung des FNP einbezogen werden.

3. Als Grund für die Änderung des B-Plans wird in der vorliegenden Begründung die Legalisierung der erfolgten 10 m breiten Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche (TG 1) benannt, die bedauerlicherweise zu der Inanspruchnahme einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche "Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" geführt hat.
Auf Luftbildern ist sehr deutlich zu erkennen, dass auf westlich von TG 1 gelegenen Grundstücken (Parzellen 13/13, 13/14, 25/5) Flächen nicht den bauleitplanerischen Vorgaben entsprechend genutzt werden (Hausgärten an Stelle der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Um die notwendige Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Gegebenheiten vor Ort zu herstellen, regen wir an die abweichenden Bereiche in die Änderung des B-Plans sowie Änderung des FNP einzubeziehen.

II. Bebauungsplan

Artenschutz

4. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird laut vorliegender Unterlagen erstellt. Für dessen Erstellung sowie zu weiteren Anforderungen geben wir folgende Hinweise:
 - Die Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sollte eng an den "Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen", 2. Fassung (HMUELV 2011) angelehnt werden.
Der Untersuchungsumfang ist – ausgehend von den Biotoptypen sowie dem möglichen Vorkommen relevanter Arten im Naturraum – nachvollziehbar abzuschichten. In Abhängigkeit von den zu erwartenden planungsrelevanten Arten ist der Betrachtungsraum ggf. über den Bereich des Geltungsbereichs des B-Plans hinaus auszudehnen. Angaben zur Erfassung (Methoden, Termine, Witterungsverhältnisse etc.) sind darzulegen.
 - Notwendige Maßnahmen (z. B. zeitliche Regelungen, vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)) sind nachvollziehbar herzuleiten. Sie sollten unter Nennung des Umsetzungsverantwortlichen zusammenfassend dargestellt werden.
 - Für die Umsetzung der Maßnahmen erforderliche Flächen sind bereits in der Artenschutzprüfung konkret zu benennen und im Hinblick auf ihre Geeignetheit zu prüfen.
 - CEF-Maßnahmen sind i. d. R. durch ein (artenschutzrechtliches) Monitoring (inkl. Risikomanagement) zu begleiten. Angaben über Dauer und Häufigkeit des Monitorings sind in der Artenschutzprüfung darzulegen.
 - Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind in Umweltbericht und Begründung zu übernehmen.

Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Für die Behandlung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) geben wir folgende Hinweise:

5. Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen
Eine Bestandsaufnahme wurde bereits vorgenommen und liegt als Vorentwurf vor. Bezüglich der Darstellung der Auswirkung der Planung geben wir folgende Anregungen:
 - In der Beschreibung des Bestandes sollte benannt werden, ob die an der Böschung in TG 1 angepflanzten Bäume den Anforderungen gemäß den Festsetzungen entsprechen (Arten, Pflanzgröße). Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer, um eine adäquate Umsetzung sicherzustellen.
 - Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollten in Bezug auf TG 1 dargelegt werden.
 - Da die nur national geschützten Arten nicht Gegenstand der Artenschutzprüfung sind, sind sie im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln.
6. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen
Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollten so weit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden. Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen sollten im Umweltbericht und Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HAGBNatSchG) herausgearbeitet werden (z. B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Verhinderung von Barrieren durch Zäune, Vermeidung von "Lichtverschmutzung", Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen u. a. m.).

Wir regen an, über die bereits festgelegten Maßnahmen hinaus insbesondere nachfolgende Aspekte zu prüfen und ergänzende Maßnahmen verbindlich festzulegen:

- Wir regen an, die Auswirkungen der Vergrößerung der Baufläche dadurch zu vermeiden und auszugleichen, indem eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt wird. Diese Maßnahme hätte auch zur Folge, dass das Erfordernis externe Kompensationsmaßnahmen verringert werden kann oder sogar ganz entfällt.
- Bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollte geprüft werden, ob mit den festgesetzten Anpflanzungen, die deutlich unterhalb des aufgefüllten Niveaus liegen und damit für eine nur geringe Abschirmung sorgen, eine ausreichende Eingrünung erzielt werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein – wovon wir ausgehen – sollten ergänzende Maßnahmen ergriffen werden (s. u.).
- Bzgl. der in A.5. festgesetzten Baumpflanzungen alle 10 m sollten ausschließlich Bäume 1. Ordnung verwendet werden. Wir regen an, die Festsetzung sowie die Artenliste entsprechend zu ergänzen.
- Das Baufenster in TG 1 reicht nach Süden bis an die Böschungsoberkante. Wir regen an, das Baufenster zurückzunehmen und Baum-/Strauchpflanzungen an der Böschungsoberkante festzulegen, um die Wirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.
- Die anzupflanzende Böschung in TG 1 sollte als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt werden.
- Um den Bewegungsraum von Kleinsäugetern (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken, sollte ein Mindestbodenabstand von 10 cm bei Einfriedungen festgesetzt werden. Mauersockel sollten entsprechend ausgeschlossen werden.
- Wir regen die Aufnahme einer Festsetzung an, wonach nicht überbaute Grundstücksfreiflächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial sollte als unzulässig erklärt werden.
- Wir regen an, eine Minimierung von Lichtemissionen ("Lichtverschmutzung") nicht nur für die normale Außenbeleuchtung (Festsetzung Nr. A.4.2), sondern explizit auch auf (ggf. selbstleuchtende) Werbeanlagen (siehe Festsetzung B.1., letzter Absatz) vorzusehen (z. B. Begrenzung der Leuchtdichte, Farbtemperatur < 3.000 Kelvin, Abstrahlwinkel (auf den Boden ausgerichtet, ohne horizontale oder nach oben gerichtete Abstrahlung), Zeitschaltung). Diese sollten über Festsetzungen oder vertragliche Regelungen verbindlich gemacht werden.
- Werbeanlagen dürfen lt. Festsetzung B.1., letzter Absatz, nur "in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen" errichtet werden. Nicht nur um klar zu stellen, dass die Errichtung innerhalb der Böschung (Pflanzfläche) nicht zulässig ist, sondern auch um die Anpflanzungen und deren Wirkung nicht zu beeinträchtigen, sollte von der Böschungsoberkante ein Abstand von 3 m festgelegt werden.

7. Maßnahmen zum Ausgleich

Laut vorliegender Unterlagen soll der infolge der Planänderung notwendige Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Fürth erfolgen. Hierzu weisen wir auf Folgendes hin:

- Die Inanspruchnahme einer Ökokonto-Maßnahme als Kompensation für einen Eingriff setzt die erfolgte Abschlussbewertung sowie die endgültige Einbuchung der Maßnahme sowie der erfolgten Aufwertung voraus (siehe Leitfaden Ökokonto des Kreises Bergstraße).
- Zwar wurden zahlreiche Maßnahmen auf Antrag der Gemeinde Fürth von der UNB als Ökokonto-Maßnahmen anerkannt. Maßnahmen aus dem Ökokonto stehen erst dann für eine Inanspruchnahme zur Verfügung, wenn eine Abschlussbewertung vorgelegt worden ist, auf deren Grundlage die abschließende Einbuchung der Aufwertung in das Ökokonto erfolgt ist. Da diese Schritte nach gegenwärtigem Kenntnisstand noch nicht erfolgt sind, stehen die als Ökokonto vorläufig anerkannten Maßnahmen noch nicht zur Verfügung. Eine Ausnahme stellt die Maßnahme "Sauwies" in Krumbach dar, für die bereits eine Abschlussbewertung vorgenommen worden ist (Aufwertung 6.270 Wertpunkte).

Wir regen daher an, rechtzeitig vor Offenlage des B-Plans die Abschlussbewertung bei uns einzureichen. Hinsichtlich der Vorgehensweise verweisen wir auf den "Leitfaden Ökokonto" des Kreises Bergstraße.

- In den Unterlagen zum B-Plan (Begründung, Umweltbericht) ist die (zur Verfügung stehende) (Teil-)Fläche konkret abzugrenzen und dem B-Plan zuzuordnen.
- Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde.

Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.

8. Bilanzierung

Zu der bereits vorliegenden Bilanzierung geben wir folgende Anregungen und bitten um entsprechende Überarbeitung/Korrektur:

- Die Bilanzierung von Dachflächen als „Dachflächen mit Regenwasserversickerung“ (6 Wertpunkte) setzt voraus, dass diese Versickerung tatsächlich möglich ist und verbindlich (und ohne Möglichkeit einer Ausnahme) festgesetzt wird. Da eine solche verbindliche Festsetzung im vorliegenden Vorentwurf – im Gegensatz zum Ursprungsplan – nicht enthalten ist, sind die Dachflächen in der Bilanzierung als "Dachflächen ohne Regenwasserversickerung" (3 Wertpunkte) anzusetzen.
- Laut Festsetzung A.4.1 sind oberirdische Stellplätze zwar wasserdurchlässig herzustellen, zugleich wird aber die Möglichkeit einer Ausnahme eröffnet. Die erfolgte Bewertung mit 6 Wertpunkten ist nur dann angemessen, wenn deren Ausführung als gesichert angenommen werden kann. Dies ist nicht der Fall, sofern die Möglichkeit einer Ausnahme besteht. Daher ist entweder die Möglichkeit der Ausnahme zu streichen oder es sind die Flächen mit 3 Wertpunkten zu berechnen.

Rechtliche Sicherung Artenschutz und Ausgleich / Dokumentationspflicht

9. Rechtliche Sicherung von Flächen und Maßnahmen / Verfügbarkeit

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.
- Flächen für den Ausgleich/Artenschutz müssen rechtzeitig und dauerhaft verfügbar sein. Wir empfehlen daher für im B-Plan festgesetzte Flächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, die Verfügbarkeit und Gewährleistung der Umsetzung durch eine vertragliche Regelung zu sichern (mit ergänzender Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung)). Über die Verfügbarkeit der Fläche(n) sollten entsprechende Angaben gemacht werden.
- Bei nicht festgesetzten Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), die nicht im Eigentum der Stadt sind, bedarf es ergänzend zu der vertraglichen Sicherung einer Sicherung durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 - 4 C 2424/15.N).
- Vorgenannte Anforderungen gelten auch bei Inanspruchnahme eines Ökokontos.

10. Umsetzung der Maßnahmen / Dokumentationspflicht

- Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten. Im Falle der Inanspruchnahme eines Ökokontos entfällt das Erfordernis für Herstellungskontrollen (Maßnahmen sind bereits durchgeführt), nicht aber für Funktionskontrollen.

Untere Wasserschutzbehörde

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Wasserschutzgebiet

Durch die Planung sind keine Überschwemmungsgebiete bzw. entsprechende Risikogebiete betroffen. Auch Oberflächengewässer tangieren das Plangebiet nicht. Allerdings liegt das geplante Areal vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Brunnen 1-6 Fürth. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung (in Kopie beigelegt) sind sowohl im Rahmen der weiteren Planung wie auch der Ausführung zu beachten. In Bezug auf die vorgesehenen Geländemodellierungen ist zwingend das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung, die von den Verboten der Schutzgebietsverordnung befreit, zu prüfen. Im Systemschnitt B-B wird ein Erdabtrag von z. T. rund 2,5 m dargestellt. Aufgrund des Verbotes in § 4 Nr. 13 der Schutzgebietsverordnung in der Zone III Erdaufschlüsse mit wesentlicher Grundwasserüberdeckung herzustellen, ist fachbehördlich zu prüfen, ob eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigen-

schaften durch den Abtrag zu besorgen ist. Die voraussichtlich erforderliche Ausnahmegenehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Ausgang der Prüfung, ob die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich ist und ob diese erteilt werden kann, ist derzeit offen.

Anzumerken ist darüber hinaus, dass die Zone III (Weitere Schutzzone) dem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage entspricht. So sinnvoll eine Nachverdichtung aus dem Blickwinkel des Flächenverbrauchs erscheint, wird in aller Regel durch die zunehmende Versiegelung der Zone III das Dargebot der Gewinnungsanlagen verringert.

Laut C 5. Hinweise und Empfehlungen wird empfohlen, dass die Bauherren oder Architekten eines Vorhabens die Schutzgebietsverordnung bei der Gemeinde einsehen. Von Seiten der Wasserbehörde wird es für unerlässlich erachtet, dass der genannte Personenkreis sich vor der Bebauung mit der Thematik auseinandersetzt, da die Verbote jederzeit einzuhalten sind. Schon eine Unterkellerung kann zu einer verbotenen Verminderung der Grundwasserüberdeckung führen.

Niederschlagswasser

In C.4. Hinweise und Empfehlungen wird empfohlen, das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die damit verbundenen Erdarbeiten beim Einbau der Zisterne aus Gründen des Trinkwasserschutzes problematisch sein können. Ebenso wie versickerungsfähige Pflaster in Fahr- und Andienbereichen u. U. auch nicht mit diesem zu vereinbaren sind. In jedem Fall ist zu prüfen, welche Flächen an die Zisterne angeschlossen werden können, um das gesammelte Niederschlagswasser zur Bewässerung ohne eine Gefahr für das Trinkwasser verwenden zu können. Da eine Festsetzung von Zisternen nicht erfolgt und aufgrund der Unwägbarkeiten auch schwerlich festgesetzt werden kann, ist zu benennen, in welcher Weise das anfallende Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Dies ist in der Planung zu ergänzen

Häusliches Abwasser

Zum Schmutzwasser wird I.1.7.1 der Begründung ausgeführt, dass die Abwasserentsorgung sichergestellt sei und die Zunahme des Abwasseranfalls vernachlässigbar sei. Die Kapazität des vorhandenen Kanals ist ebenso wie der Mehranfall des Schmutzwassers seriös zu schätzen. Auch eine geringe Zunahme des Schmutzwasseranfalls kann zu einer Überlastung eines bereits ausgelasteten Kanals führen.

Erdwärme

Da sich der geplante Bereich in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist der Einsatz von oberflächennaher Geothermie leider vollständig ausgeschlossen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wie in I.1.8 der Begründung ausgeführt, besteht eine Anzeigepflicht für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III gelten verkürzte Prüf Fristen. Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Die Hess. Anlagenverordnung, auf die unter I.1.8 verwiesen wird, wurde mit dem Inkrafttreten der AwSV am 18.04.2017 abgelöst.

Gartenbrunnen

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

Grundwasserhaltungen

In der Bauphase ggf. notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser abgeleitet werden kann sowie ob auch in diesem Zusammenhang die Erlaubnis des Gewässereigentümers

bzw. des Kanalbetreibers einzuholen ist.

Bodenschutz

Laut den Darstellungen des Planungsentwurfs sind Geländemodellierungen vorgesehen. Soweit Auffüllungen erfolgen sollen ist zu beachten, dass gemäß § 12 Abs. 8 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen, und hierzu zählen auch Böden in Wasserschutzgebieten, von dem Auf- und Einbringen von Materialien ausgeschlossen werden sollen.

In I. 3.1 der Begründung wird erläutert, dass die Geländehöhe im Teilbereich 1 dort bereits durch Auffüllungsmaßnahmen um einen Meter angehoben wurde. Eine Prüfung, inwieweit die Auffüllung als solche wie auch hinsichtlich der zu stellenden Qualitätsanforderungen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar ist, ist nach dem Kenntnisstand der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgt. Ein Nachweis über die Schadlosigkeit des Materials ist daher zu erbringen.

Insoweit dennoch darüber hinaus Geländeauffüllungen oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden sollen, ist der bisher aufgetretene maximale Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären.

- Unterhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte Z0* der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggf. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z. B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm. 1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm. 2) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 1. Sep. 2018.

Anm. 3) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

Ländlicher Raum und Denkmalschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplans werden Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets vorgenommen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Teilbereichs 1 als "Gewerbliche Baufläche", umgrenzt von einer "Fläche von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" und im Regionalplan Südhessen 2010 als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" ausgewiesen. Im Teilbereich 2 ist die Fläche im Flächennutzungsplan als "Gewerbliche Baufläche" und im Regionalplan als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" ausgewiesen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,64 ha.

Ein Teil der Flächen im Teilbereich 1 wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Aus Sicht des **öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur** wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Teilbereich 1 zwar grundsätzlich bedauert; da die Planung jedoch aus dem Flächen-

nutzungsplan heraus entwickelt ist sowie aufgrund der guten Lage der betroffenen Grundstücke zur angrenzenden Bebauung haben wir Verständnis für die Nutzungsänderung. Zur Bebauungsplanänderung im Teilbereich 2 tragen wir keine Bedenken vor.

Der Fachbereich **Denkmalschutz** weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Katastrophenschutz / Gefahrenabwehr

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr und Objektplanung betreffend (siehe Textliche Festsetzungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 5) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit dem Anhang 14 H-VV TB anzupassen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone und Planeintrag max. Höhe: 12,00 m, Anzahl Vollgeschosse max. 3), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Fürth zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und darauf, dass in diesem Zusammenhang kein Hubrettungsfahrzeug zum Ansatz gebracht werden kann, sowie der mithin sachlogischen Notwendigkeit der baulichen Führung des zweiten Rettungsweges.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 5) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).
- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet (siehe Textliche Festsetzungen C.5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz, Seite 6) ergibt sich ein Hinweis zur Löschwasserrückhaltung.
- Wir empfehlen, den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anhang 20 H-VV TB mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

- Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018
- Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
- vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens des ebenfalls beteiligten Fachbereichs **Kreisentwicklung** werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplankataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht:

<http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Anlage



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2021-023867

Bearbeiter/in

Telefon (06151) 3306

Fax (06151) 3306

E-Mail @mobil.hessen.de

Datum 06. Juli 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald

**15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Die Galgenhohl“
sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth
hier: Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Ihre E-Mail vom 23. Juni 2021

Sehr geehrte Frau

gegen die oben genannte Bauleitung bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.

Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Von: @forst.hessen.de
Gesendet: Freitag, 30. Juli 2021 14:30
An:
Cc:
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth Odw., hier: 15 Änderung FNP und 4.Änderung BPlan Die Galgenhohl

Aktenzeichen: P 22 Fürth BPlan Die Galgenhohl

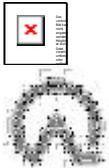
Sehr geehrte Frau

aus Sicht des Forstamts Lampertheim als untere Forstbehörde und für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung der Gemeinde Fürth keine Bedenken, da weder forsthoheitliche noch forstfiskalische Belange betroffen sind.

Sollte sich im Laufe der Planung aufgrund der negativen KV noch Bedarf an externen Kompensationsflächen ergeben, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

HessenForst, Forstamt Lampertheim
Bereichsleitung Dienstleistung Hoheit



Außerhalb Wildbahn 2
68623 Lampertheim
<http://www.hessen-forst.de/forstamt-lampertheim-das-forstamt-1865.html>

Tel.: 06206/94520- Landesbetrieb nach § 26
der LHO
Fax: 06206/94520- USt-Id-Nr.: DE220549401
Gerichtsstand Kassel

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB

Goethestraße 11

64625 Bensheim

per E-Mail

Sachbearbeiter:

Telefon: 06151 969-

Fax: 06151 969-

E-Mail: Staedtebau.ppsch@polizei.hessen.de

Datum: 30.07.2021

Städtebauliche Kriminalprävention - Stellungnahme

Hier: 4. Änderung B-Plan „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth

Das Polizeipräsidium Südhessen, Stabsbereich E4 - Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten ergänzend noch folgende weitere Aspekte und grundsätzliche Hinweise zur städtebaulichen Kriminalprävention in dieser frühen Planungsphase geben. Gerne beraten wir Sie auch detailliert im weiteren Prozess oder bei der Entwurfsplanung.

Teil I: Allgemeiner Teil

1.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

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

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

Gewerbegebiete, bzw. Bereiche mit überwiegender Einzelhandelsstruktur weisen in aller Regel städtebaulich so wie architektonisch lediglich eine geringere Gestaltungsqualität auf.

Notwendige Fußwege, die durch Gewerbe- oder Sondergebiete führen, können eventuell in den Abendstunden, respektive außerhalb der Öffnungszeiten und bei Dunkelheit, infolge der Abgeschiedenheit und Menschenleere das subjektive Sicherheitsgefühl negativ beeinträchtigen. Deshalb ist auch bei der Ausweisung solcher Gebiete auf eine übersichtliche Wegführung und eine ausreichende Beleuchtung zu achten. Die Wegführung sollte stets einer gewissen sozialen Kontrolle unterliegen.

Teil II: B-Plan spezifischer Teil

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

1.1 Allgemeines

Planerische Festsetzung:

1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

SKP-Empfehlung:

Aufgrund der Vielfalt von Gewerbeobjekten und deren unterschiedlicher Nutzung können die folgenden Hinweise nur allgemein gehalten werden. Die Komplexität der möglichen Einfluss- und Entscheidungsfaktoren erfordert in der Regel immer eine individuelle, auf die jeweilige örtliche Situation abgestimmte kriminalpräventive Einzelbetrachtung.

1.2 Informelle Sozialkontrolle

Planerische Festsetzung:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

In den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilbereichen E3 und F1 sind von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich unzulässig: Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Als Ausnahme kann (...).

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

SKP-Empfehlung:

Um das Risiko der Begehung von Straftaten wie beispielsweise Einbruch in Gewerbeobjekte einschätzen zu können, sollten Tatgelegenheitsstrukturen näher betrachtet werden, wie die Attraktivität des Zielobjektes für delinquentes Handeln, den Grad des Entdeckungsrisikos, das Nutzungsverhalten, den Aufwand und die kriminelle Energie zur Durchführung einer Tat sowie den möglichen Tatertrag. Auf dieser Basis kann dann ein Sicherungskonzept entwickelt werden.

Eine regelmäßige Pflege und die Instandhaltung von Außenanlagen signalisiert Sozialkontrolle auch nach außen und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies kann das Sicherheitsempfinden positiv beeinflussen.

Um Kriminalitätsfurcht oder sonstige Unsicherheitsgefühle bei den Nutzenden zu verhindern, sollten Gewerbeobjekte übersichtlich gestaltet und angeordnet werden. Blickbeziehungen ermöglichen eine Orientierung im Raum und erhöhen darüber hinaus die informelle Sozialkontrolle.

Die Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet wird daher ausdrücklich begrüßt.

1.3 Beleuchtung

Planerische Festsetzung:

keine

SKP-Empfehlung:

Beleuchtungssteuerung mit Bewegungssensoren

Bei Straßen und Wegen, die in den Abend- und Nachtstunden nur wenig genutzt werden (z. B. Fuß- und Radwege bzw. Anwohnerstraßen), kann die Straßenbeleuchtung durch Bewegungssensoren gesteuert werden. Wenn die Sensoren Verkehrsteilnehmer erkennen, wird das Beleuchtungsniveau kurzfristig hochgefahren. Ansonsten bleibt die Beleuchtung auf einem niedrigen Niveau (z. B. 20 %). Neben der hohen Energieeinsparung wird die Lichtverschmutzung reduziert, ohne dabei die Verkehrssicherheit zu verringern.

Die Anforderungen an die Beleuchtung werden durch das Gefährdungspotenzial des jeweiligen Straßenabschnitts bestimmt. Mit zunehmender Verkehrsstärke erhöht sich auch die Kollisionsgefahr. Wird der Raum auf und neben der Straße zudem noch von unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern wie Autofahrern, Radfahrern und Fußgän-

gern genutzt, ist die Gefährdung noch deutlich höher, da große Unterschiede in Geschwindigkeit, Objektgröße und Erkennbarkeit vorliegen. Ein weiterer Parameter ist die Übersichtlichkeit der Straße, die stark abhängig ist vom Straßenverlauf, von ihrem Ausbau und den erlaubten Höchstgeschwindigkeiten. Alle diese Faktoren müssen bei der Festlegung des Beleuchtungsniveaus berücksichtigt werden. Vereinfacht dargestellt bedeutet das, je größer das Unfallrisiko, desto mehr Licht muss die Straßenbeleuchtung zur Verfügung stellen.

In der DIN 13201 werden die örtlichen Gegebenheiten in mehreren Schritten klassifiziert und Gütemerkmale für die Beleuchtung festgelegt.

Gutes Licht für Arbeitsplätze im Freien

Die Beleuchtung von Arbeitsstätten im Freien hat – prinzipiell wie auch die Innenraumbeleuchtung – die Aufgabe, die Erfüllung der Sehaufgabe zu gewährleisten sowie die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmer bei der Arbeit sicherzustellen. Die Randbedingungen sind jedoch anders. Am Tage nehmen wir etwa 80 % die Sinneseindrücke über das Auge wahr. In der Dunkelheit haben wir je nach Beleuchtung jedoch nur 3% bis 30 % der Sehscharfe wie am Tage. Eine weitere Erschwernis: Das Blendungsrisiko ist wesentlich höher als bei Helligkeit.

Empfehlungen:

- Beleuchtung der Hauptwege mit Bewegungsmelder und Dämmungsmodul, LED 2700 Lumen Warm weiß. Als Vandalismus hemmend hat sich Polycarbonatglas bewährt (hier sollte man drauf achten, dass das Licht ausreicht um bei Dämmerung ein Gesicht auf 4 Meter Entfernung zu erkennen)
- Grundsätzlich wird keine Dauerbeleuchtung empfohlen. Mit intelligenten Beleuchtungen kann experimentiert werden. Empfehlung: Licht bis 22 Uhr, danach nur noch per Bewegung im Dämmungsmodul
- Die Beleuchtungen sollten am Wegesrand stehen. So platziert, dass sie nicht zwischen Bäumen stehen.
- Die Beleuchtungen sollten so eingestellt sein, dass sie die Wege anstrahlen und nicht nach oben oder in die Bäume
- Um über weitere Lichtquellen zu verfügen, könnte man die Denkmäler im Park und auf dem Friedhof mit einem Spot beleuchten. Das wären gleichzeitig auch Markierungspunkte

- Auf Zusatzfunktionen an den Lampen wie z.B. Notrufknopf oder Man-Down wird hingewiesen.

Straßenbeleuchtung als Teil der Smart City

Die Straßenbeleuchtung ist prädestiniert, um zukünftig Anwendungen für die Smart City zu unterstützen. Schon heute gibt es intelligente Lichtpunkte, die den Bürgern zusätzliche Funktionen anbieten wie das Laden von Elektrofahrzeugen, offenes WLAN, eine Notruffunktion und die Anzeige freier Parkplätze. Leuchten und Masten können zukünftig aufgrund ihrer Verfügbarkeit im öffentlichen Raum wichtige Kommunikationsfunktionen für die Smart City übernehmen, z. B. bei der Aufnahme von Sensorik und IT-Anwendungen.

1.4 Einfriedung

Planerische Festsetzung:

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind, mit Ausnahme von erforderlichen Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, unzulässig. Auch zugelassen sind Naturstein- Trocken- mauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchstein- mauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit unzulässig sind.

Breitmaschige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m oder Hecken sind zulässig. An die Zäune sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, Hecken in einer Mindestbreite von 0,80 m anzupflanzen. Hecken sind.... (...).

SKP-Empfehlung:

Die in den Festsetzungen gemachten Ausführungen zur Einfriedung werden von hier ausdrücklich begrüßt.

Gewerbeobjekte sind teilweise so genannte halböffentliche Räume. Dieser Begriff beschreibt den Umstand, dass z.B. zu einem Einkaufszentrum ein unbestimmter und unbekannter Personenkreis ungehinderten Zugang zum Zweck des Konsums in Privateigentum erhält. Andere Unternehmen können dagegen schon aus eigenem Interesse über eine nur sehr begrenzte Zutrittsmöglichkeit verfügen. Hier kann aber dennoch die Ausgestaltung des Wegs zur Arbeitsstelle oder die Parkplatzgestaltung das Sicherheitsgefühl der Mitarbeitenden zum Beispiel am Wochenende oder zur Nachtzeit negativ beeinflussen. Eine deutliche Abgrenzung von öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum, z.B. durch unterschiedlichen Bodenbeläge oder -texturen

oder andere bauliche Abgrenzungen hilft, Verantwortlichkeiten zu verdeutlichen und beugt Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte durch erkennbare Rechtsverhältnisse vor.

Soweit im Einzelfall möglich und sinnvoll, sollten z.B. ein produzierendes Gewerbeobjekt und dessen umgebendes Gelände durch eine Umzäunung begrenzt werden; die Zufahrt zum Gelände bzw. Gebäude sollte kontrollierbar und überwachbar gestaltet sein. Die Planung einer personellen Empfangszone garantiert am Tag eine zuverlässige Überwachung der Ein- und Ausgänge.

1.5 Bepflanzung / Grünordnung

Planerische Festsetzung:

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15% anzupflanzen. Alle 10 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen.

Pro vier Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. (...)

SKP-Empfehlung:

Unübersichtliche Außenanlagen und Wegeführungen mit größeren Schatten- und Dunkelzonen sollten bereits bei der Planung vermieden werden. Die Ausgestaltung der Flächen mit Zäunen, Mauern oder Hecken sollten immer unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte erfolgen. Bei der Dichte der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer der Wuchs der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. Zunächst vorhandene Leuchtradien, Blickachsen und Wegebreiten können über die Zeit zuwachsen. Außenanlagen sollten daher regelmäßig gepflegt werden, denn Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern das Sicherheitsgefühl.

1.6 Kraftfahrzeuge

Planerische Festsetzung:

- siehe auch 1.5. Bepflanzung -

SKP-Empfehlung:

Fahrzeugstellplätze sollten möglichst in unmittelbarer Sichtweite zum Gebäude, in ausreichender Anzahl und den regionalen Bauvorschriften entsprechend anlegt werden. Eine entsprechende Freiraumgestaltung und Beleuchtung sichert die Einseh-

barkeit auch in der Vegetationsphase oder bei Dunkelheit. Schwer einsehbare Garagenhöfe und abseits gelegene Sammelparkflächen sollten möglichst vermieden werden. Ist dies nicht möglich, müssen die erforderlichen Laufwege abgesichert werden, indem sie übersichtlich, barrierefrei und gut beleuchtet ausgestaltet werden. Dies erhöht die subjektive Sicherheit der Nutzenden und kann dazu beitragen, Überfalltaten, Diebstähle und Sachbeschädigungen zu verhindern.

Mit steigender Attraktivität von Shared Mobility sind für die Ordnung, Barrierefreiheit und Orientierung entsprechende Flächen zu planen, die ein geordnetes und konfliktfreies Platzieren, aber auch eine gute Erreichbarkeit der Fortbewegungsmittel ermöglichen. Zudem sollten auch diese Bereiche gut ausgeleuchtet sein, um z.B. Sachbeschädigungen an Stadtmöblierungen oder Fahrzeugen für potenzielle Täter zu erschweren.

1.7 Fahrräder

Planerische Festsetzung:

Keine

SKP-Empfehlung:

Fahrradabstellanlagen sollten bequem und einfach benutzbar sein. Die Ausgestaltung der Stellplätze sollte so hochwertig sein, dass ein Fahrrad gegen Beschädigungen geschützt ist. Sie sollten das Anschließen des Rahmens sowie des Vorder- oder Hinterrades ermöglichen sowie einen ausreichenden Abstand zwischen den abgestellten Fahrrädern gewährleisten, damit ein leichtes Ein- und Ausparken, sicheres Anschließen des Fahrrades und ein Be-/Entladen ohne Beschädigung von Nachbarrädern und der eigenen Kleidung möglich ist. Dabei sind die Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnungen zu beachten.

1.8 Graffiti

Planerische Festsetzung:

3. Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

SKP-Empfehlung:

Ein Schutzanstrich, eine Flächenbegrünung oder eine eigene kreative Fassadengestaltung können das Auftragen von Graffiti erschweren und tragen zu einem besseren Erscheinungsbild bei, welches das Sicherheitsgefühl der Nutzenden positiv beeinflusst. Zerstörung, Verunstaltung und Verunreinigung mindern dagegen das Sicherheitsgefühl und beeinflussen das Ansehen der Geschäfte und Betriebe in negativer Weise. Betroffene Fassaden sollten immer unverzüglich von Graffiti gereinigt werden. Um Vandalismus zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen mit eingeplant werden. Die Verwendung von Materialien, die durch ihre Verarbeitung, Befestigung oder eine spezielle Oberfläche besonders gegen Vandalismus resistent sind, erhöht den Schutz vor solchen Taten. Im Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind.

Teil III: Beratungsteil

1.9 Schutz vor Einbruch

Bei Neu-, Um- oder Ausbau sollten die Planungsverantwortlichen früh über einbruchshemmende Maßnahmen informiert werden, damit diese auch umgesetzt werden. Bei der technischen Absicherung des Gebäudes sollte mechanische Sicherungstechnik an erster Stelle stehen. Sie ist die Grundvoraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Die (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstellen beraten ausführlich und produktneutral rund um den mechanischen Einbruchschutz. Neben den polizeilichen Empfehlungsstandards bezüglich Tür- und Fensterqualitäten verfügt die Polizei über Produkt- und Herstellerlisten von geprüften und zertifizierten Elementen. Alle erreichbaren Fenster und Türen sollten mindestens in der Widerstandsklasse RC2 entsprechend der Norm DIN EN 1627 ausgeführt werden.

Je nach Objekt bietet der Einsatz einer hochwertigen Einbruchmeldeanlage ergänzende Sicherheit, da sie das Risiko für den Einbrechenden erhöht und abschreckend wirkt. Wenn die zeitnahe Intervention sichergestellt ist, kann auch die Ergänzung der Einbruchmeldetechnik mit Videotechnik sinnvoll sein, die eine sofortige Lageeinschätzung oder die Verifizierung eines Alarms anhand von Live-Bildern ermöglicht. Wichtig dabei ist, dass der Betreibende der Anlage die gesetzlichen Datenschutzvorgaben im Zusammenhang mit Videoüberwachung beachtet.

Die Broschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“ der Polizei enthält spezielle Informationen zum Schutz gegen Einbruch in Gewerbeobjekte. Sie ist kostenlos bei jeder Polizeidienststelle erhältlich oder kann hier heruntergeladen werden. Weitere ausführliche Informationen zum Einbruchschutz erhalten Sie unter www.k-einbruch.de, dem Online-Angebot unserer Einbruchschutzkampagne K-EINBRUCH.

Fluchttüren werden oftmals nur unzureichend gegen Aufbruch abgesichert. Gerade diese Elemente müssen aber im Ernstfall mehrere wichtige Eigenschaften in sich vereinen. Zum einen sollen sie Einbruchsversuchen möglichst lange widerstehen, andererseits sollen sie im Notfall leicht zu öffnen sein, um das Gebäude schnell verlassen zu können. Auf die gesetzlichen Vorgaben zur Anzahl und zur Fluchtwegmarkierung wird hier nicht weiter eingegangen. Zusätzlich könnten z.B. Notfalltaster an zentralen Punkten verbaut werden, die einen schnellen Hilferuf z.B. trotz fehlender Telefonanlage ermöglichen. Bei Gewerbeobjekten kann die allgemeine Sozialkontrolle außerhalb der Arbeitszeiten zusätzlich durch Personalwohnungen verbessert werden, sofern es das örtliche Baurecht zulässt.

1.10 *Anfahrerschutz*

Planerische Festsetzung:

Keine

SKP-Empfehlung:

Die Polizei unterstützt diesen Planungs- und Umsetzungsprozess mit ihrem Fachwissen. Je nach Bedarf sind drei unterschiedliche Varianten von Schutzmaßnahmen möglich:

1. Mobile Sperren als temporäre Schutzlösungen
2. Fest eingebaute Sperren als dauerhafte
3. Städtebauliche Schutzlösungen als dauerhafte Absicherungsmaßnahmen für öffentliche Räume, z. B. geprüfte Stadtmöblierung oder topographische Barrieren für den Umbau oder die Umgestaltung eines städtischen Platzes.

1.11 *Kostenlose Beratung*

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkei-

ten informiert die Polizeiliche Beratungsstelle neutral und kostenlos. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf von Grundstücken festgelegt werden.

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Entsprechendes Informationsmaterial zur Neubauberatung kann bereits den Bauantragsunterlagen von der Kommune beigelegt werden! Dabei beraten wir auch über die Möglichkeiten, staatliche Fördermittel zu beantragen.

Erreichbarkeit Polizeiliche Beratungsstelle:

Telefon: 06151 – 969 – 40444

E-Mail: Beratungsstelle.PPSH@Polizei.Hessen.de

2. Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um kriminalpräventive Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Südhessen, hier insbesondere die Städtebauliche Kriminalprävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge bei Bauleitplanungen, Bebauungsplänen und Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, sowie Projekten und städtebaulichen Maßnahmen gemäß besonderem Städtebaurecht, gerne für Ihre Kommune zur Verfügung.

Klicken Sie hier, um auf unsere Internetseite zu gelangen:



(Polizeihauptkommissarin)

Polizeipräsidium Südhessen

Polizeiliche Beratungsstelle E41

Städtebauliche Kriminalprävention

Orangerieallee 12, 64285 Darmstadt

Tel.: 06151 / 969 -

Fax: 06151 / 969 -

staedtebau.pps@polizei.hessen.de

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlagen: keine

EINGANG

30. Juli 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB
Goethestraße 11

64625 Bensheim

Aktenzeichen	A III.3 Da 152-2021
Bearbeiter/in	
Durchwahl	(06151)
Fax	(06151)
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	003.073
Ihre Nachricht	23.06.2021
Datum	26.07.2021

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald
15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes sowie 4. Änderung des
Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Begründung Seite 16 Punkt I.1.14 und Textliche Festsetzung Seite 5 Punkt C.1.).

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag 

>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
F 2412-2021
Ihr Zeichen: Frau
Ihre Nachricht vom: 23.06.2021
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: 06151 12
E-Mail: @rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 19.07.2021

Fürth, "Die Galgenhohl"

**Bauleitplanung; 15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes
sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes**

Az.: AV / 003.073

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in ihrem Lageplan bezeichneten Flächen (Teilgeltungsbereich 1 und 2) liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Fürth
Hauptstraße 19
64658 Fürth

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/27-2021/1**
Ihr Zeichen: AV/003.073
Ihre Nachricht vom: 23.06.2021
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax: 06151 12
E-Mail: @rpda.hessen.de
Datum: 27. Juli 2021

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald, Kreis Bergstraße

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

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung hat die Optimierung der im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächen zum Ziel. Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0.9 ha.

Die vorgesehenen Flächen liegen vollständig innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“.

Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** ergeht zum Bebauungsplanvorentwurf und zur parallelen Flächennutzungsplanänderung folgende Stellungnahme.

Von dem Geltungsbereich der Planung wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Gleichwohl können mit den vorliegenden Planungsabsichten aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten. Die Überbauung von Offenlandflächen kann u. a. zu einem direkten Lebensraumverlust für besonders geschützte Arten wie zum Beispiel die Feldlerche führen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Vor diesem Hintergrund sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dahingehend zu prüfen, ob bei Realisierung der Gewerbeflächen unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Hierzu sind naturschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen, aus denen eine Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit abzuleiten ist. Auf dieser Basis ist ein artspezifisches Ausgleichs- und Vermeidungskonzept zu prüfen. Im Zusammenhang mit Offenlandarten könnten lebensraumaufwertende Maßnahmen wie beispielsweise die Anlage von Blühflächen in der Feldflur erwogen werden.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 bis 6 der Gemeinde Fürth. Die entsprechende Verordnung vom 6. April 1988 (StAnz. 20/1988 S. 1066) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich der Schutzgebietsverordnung zu konkretisieren.

Abwasser

Das unbebaute Planungsgebiet umfasst zwei Flächen die zusammengefasst rund 0,62 ha ergeben. Das Gebiet liegt im Wasserschutzzone III und wurde bislang als Bauhof und Lagerfläche genutzt.

Schmutzwasser

Die Planung sieht vor das Schmutzwasser den vorhandenen kommunalen Entwässerungsanlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Gegen diese Planung bestehen keine Bedenken.

Niederschlagswasser

Auf der geplanten Betriebsfläche wird die Nutzungsmöglichkeit von Zisternen, zur Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und/oder zur Grünflächenentwässerung, empfohlen. Diese werden jedoch aufgrund des Kostenaufwand nicht verbindlich festgesetzt.

Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Oberflächen befestigt werden.

In den textlichen Festsetzungen ist auf die Erfordernisse einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Versickerung sowie auf die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) und Arbeitsblattes DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in ihrer jeweils gültigen Fassung hingewiesen.

Die Realisierung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und der bisherigen Nutzung des Gebiets als Bauhof und Lagerfläche fraglich.

Das Gebiet wird in einem Trennsystem entwässert mit Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer Weschnitz. Die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers ist entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten (§§ 55 und 57 WHG). Zu den geplanten Maßnahmen ist die Dachbegrünung eine wirksame Maßnahme zur weiteren Reduzierung der Abflussmenge. Daher empfehle ich die Festsetzung der Begrünung der Dächer mit einer Substrathöhe von mindestens 20 cm. Vor Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal ist eine Bewertung nach dem DWA-M 153 durchzuführen.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

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. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 sind durch die bisherige Nutzung bereits größtenteils anthropogen überprägt.

Aus Sicht der **Dezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz** bestehen gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,

- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda@hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>