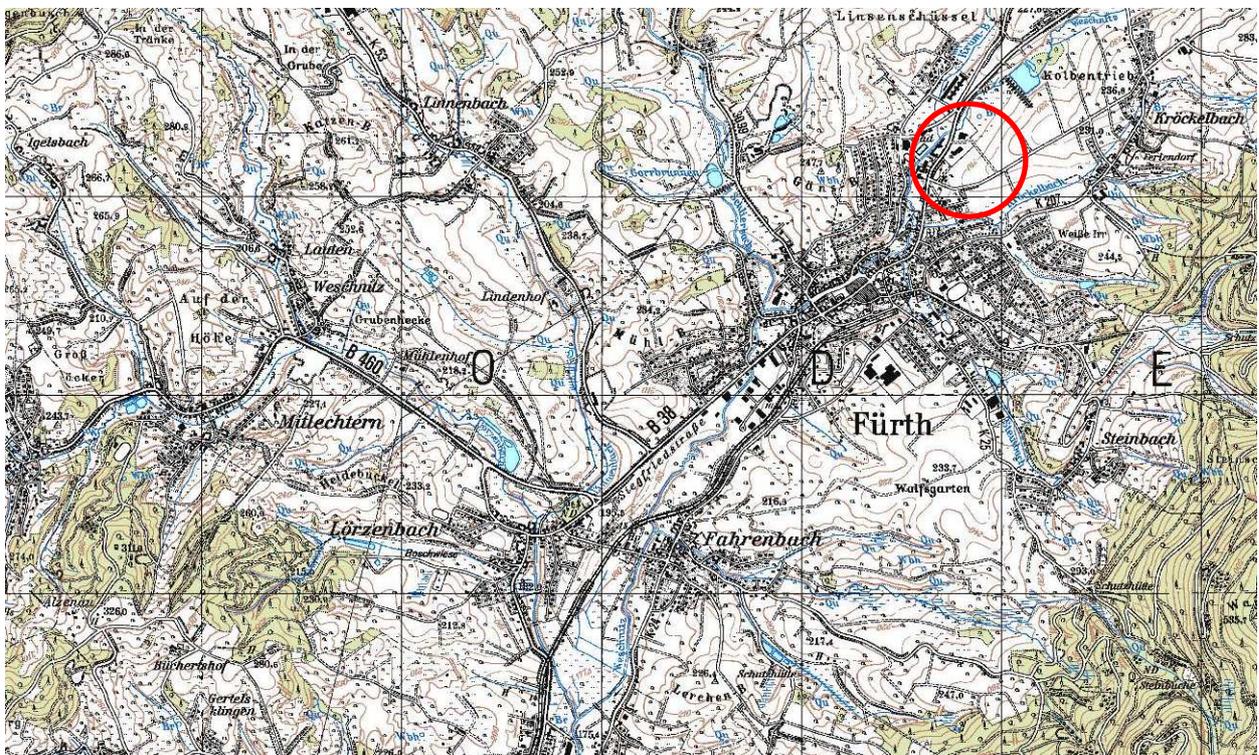




Gemeinde Fürth

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



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Teil I: Begründung zum Vorentwurf

Juni 2021

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	5
I.1.3	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	5
I.1.4	Planungsvorgaben	7
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	10
I.1.6	Erschließungsanlagen	10
I.1.7	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	11
I.1.8	Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser	12
I.1.9	Landschaftsbild	13
I.1.10	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	13
I.1.11	Belange des Artenschutzes	13
I.1.12	Klimaschutz und Energiewende	15
I.1.13	Immissionsschutz	16
I.1.14	Denkmalschutz	16
I.1.15	Belange des Kampfmittelräumdienstes	16
I.2	Darstellung der Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes	17
I.3	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	17
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
I.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	18
I.3.3	Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen	19
I.3.4	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	20
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	20
I.5	Planverfahren und Abwägung	21

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 22.03.2021
- Anlage 3: Entwicklungsplan zur Eingriffs-Ausgleichsplanung
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 22.03.2021
- Anlage 4: Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim
Stand vom 24.03.2021

Folgende Anlagen werden - nach derzeitigem Kenntnisstand - im weiteren Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan noch erstellt und den Planunterlagen beigelegt:

- *Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*

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 über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen werden. 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.

Das Gewerbegrundstück im Teilbereich 2 wird ebenfalls bereits von einem örtlichen Bauunternehmen als Bauhof genutzt. Der Grund für die Überplanung liegt in der bisher auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünfläche. Die Inanspruchnahme dieser Grünfläche inmitten des bestehenden Gewerbegebietes ist mit dem angrenzenden Nachbarn (Behindertenhilfe Bergstraße) abgestimmt und erscheint aus städtebaulicher Sicht geeignet, um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen. Durch die verbesserte Nutzung des vollständig erschlossenen Grundstückes, kann eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die Neuausweisung neuer Gewerbeflächen vermieden werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der optimierten Gewerbeflächen sollen durch die Änderungen des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen werden.

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 sowie Nr. 26/2 und hat eine Größe von ca. 1,76 ha.



Abbildung 1: Betroffener Bereich der 15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Die Galgenhohl“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2021)

I.1.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke:

Teilbereich 1: Gemarkung Fürth, Flur 2, Flurstücke Nr. 25/7 und Nr. 126/1 (teilweise). Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 0,28 ha.

Teilbereich 2: Gemarkung Fürth, Flur 2, Flurstücke Nr. 13/7 und Nr. 126/1 (teilweise). Der Teilbereich 2 hat eine Größe von ca. 0,34 ha.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,62 ha.

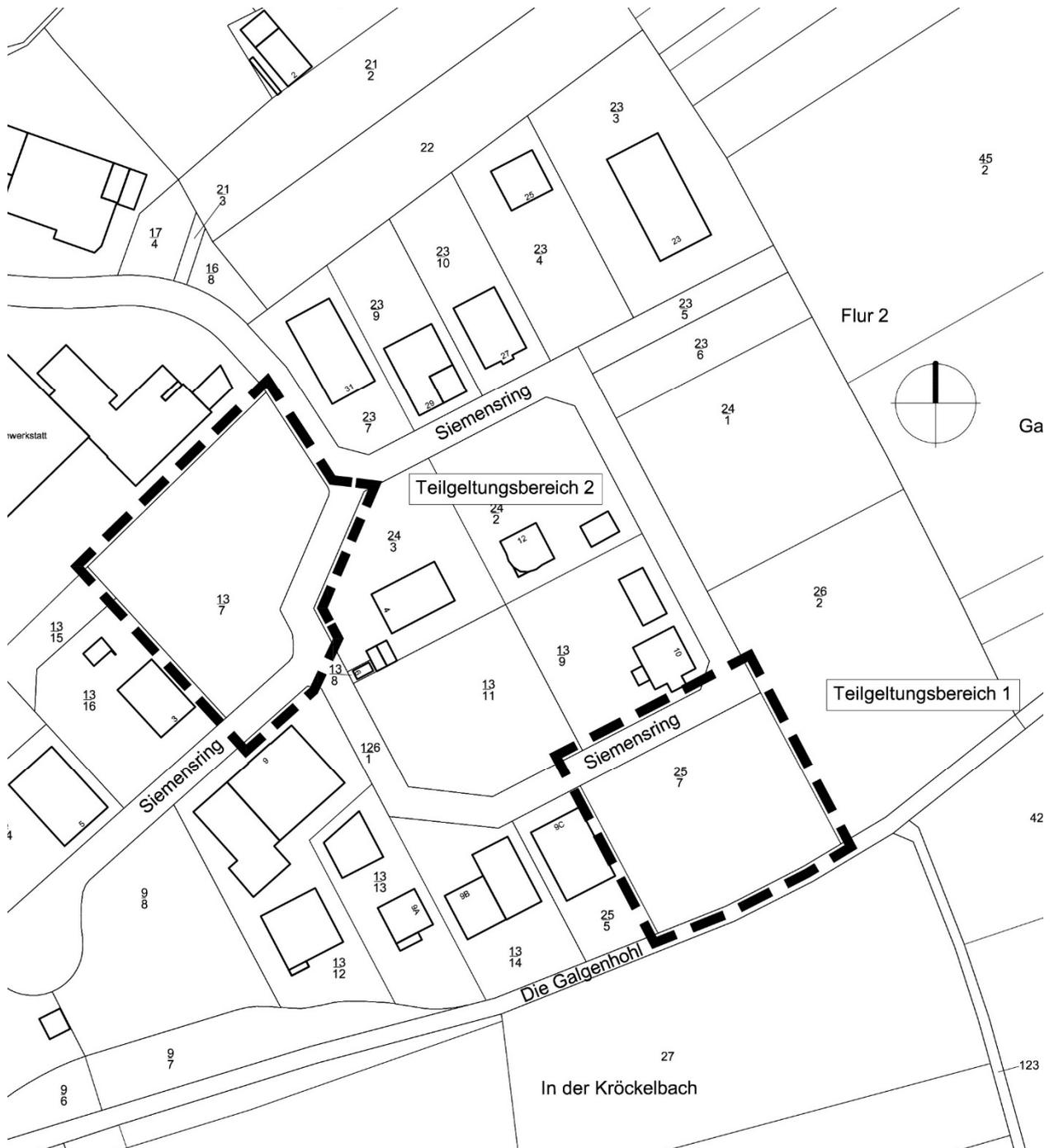


Abbildung 2: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2021)

I.1.4 Planungsvorgaben



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2021)

Im geltenden Regionalplan Südhessen/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.

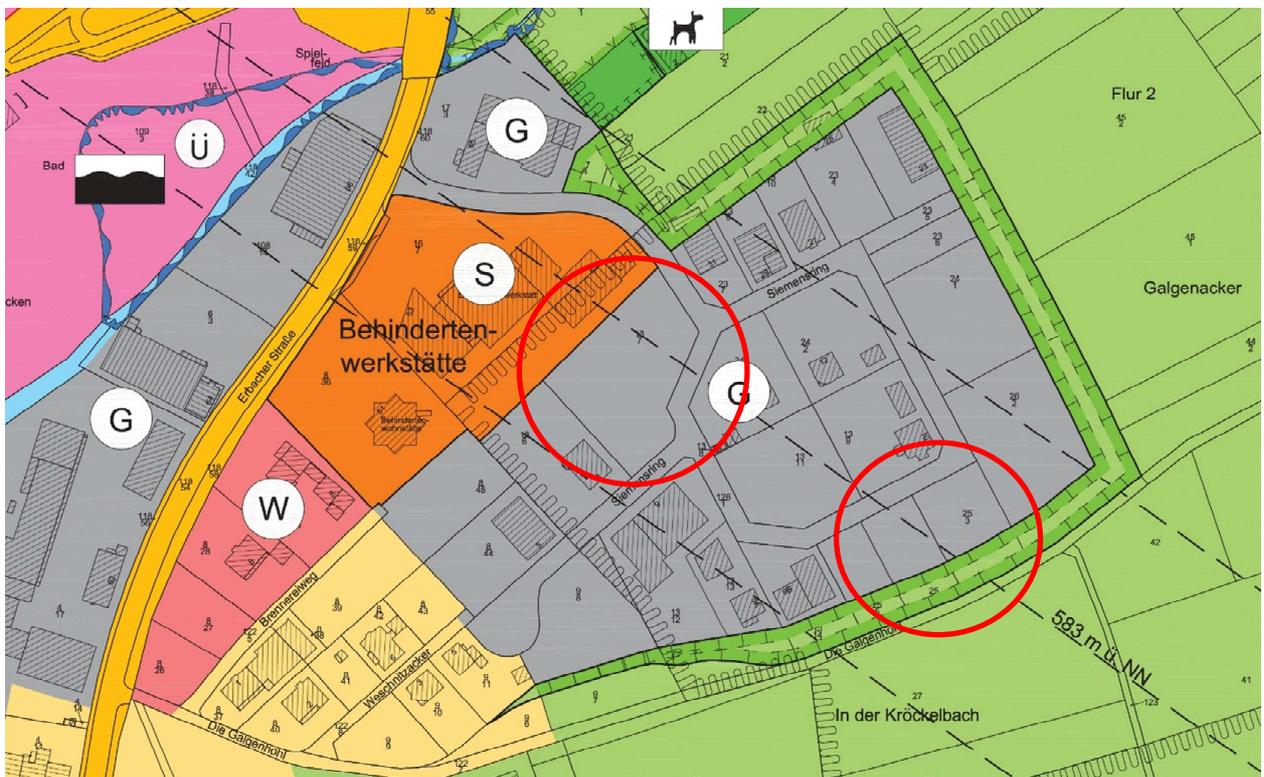


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt die beiden Teilgeltungsbereiche 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.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (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 Abbildung 5) ist seit dem 19.07.1998 rechtskräftig. Diese Änderung des Bebauungsplanes ergab sich aus einer Rechtsunsicherheit im Rahmen der Umlegung 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 6) 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 6: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, Juli 1998)

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 baugestaltungsrrechtlichen 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.

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 entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

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. 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.

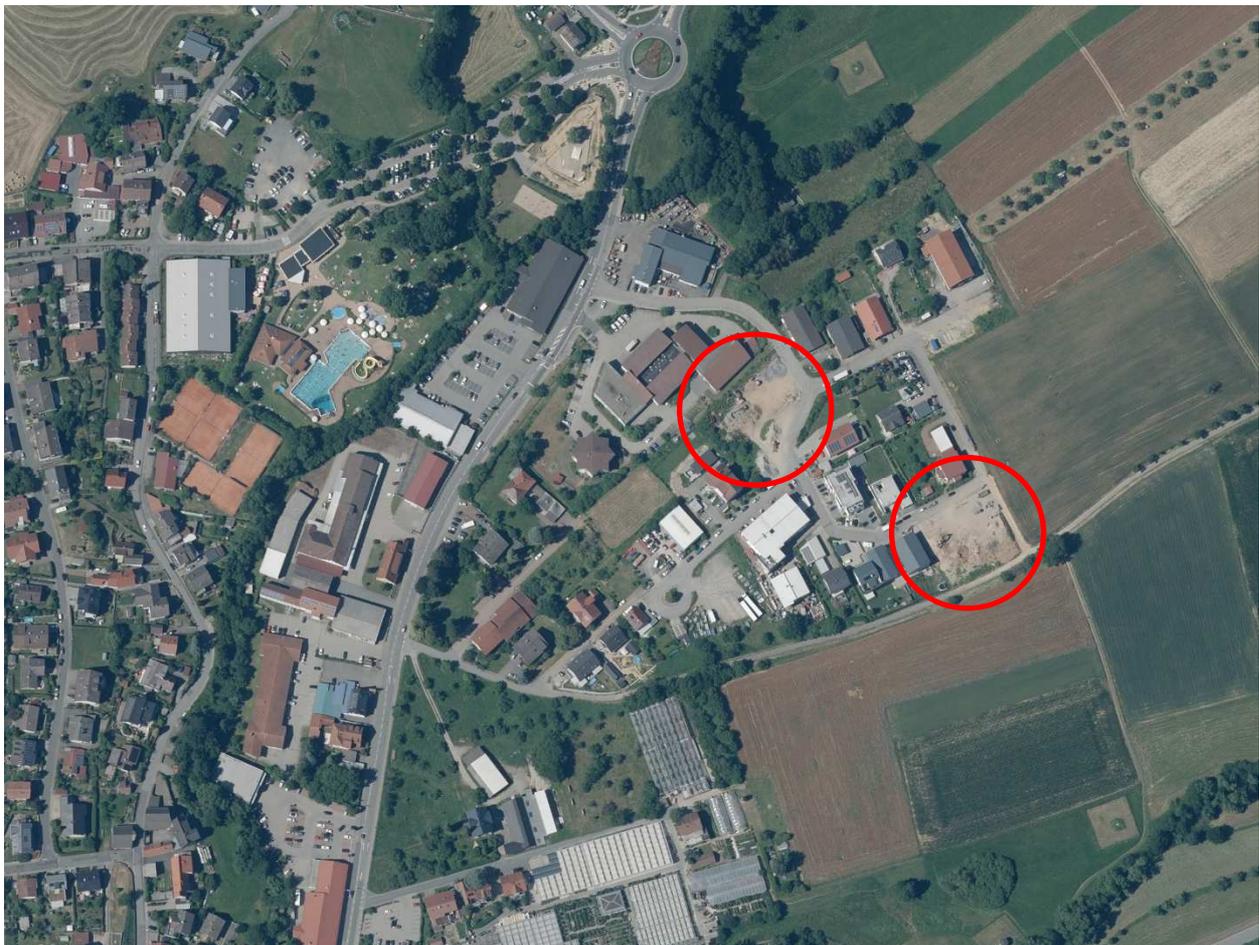


Abbildung 7: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme 2019 (aufgerufen im Januar 2021))

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen des Plangebietes 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 Gewerbegebietes ist vorhanden. Die Gewerbegrundstücke sind 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.

Die Teilbereiche sind 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.

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 (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße). 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. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Benennung dieser Nutzungsmöglichkeit. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet.

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

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 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:

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

I.1.9 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden Bebauungen im Gewerbegebiet bereits gegeben. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen 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 bestehender, ortsansässiger gewerblicher Betriebe. 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.

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, wird im weiteren Verfahren noch eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt und - soweit erforderlich - in der Planung berücksichtigt.

I.1.11.1 Maßnahmen

Im Sinne des Artenschutzes werden bereits im Vorfeld zur noch ausstehenden Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

I.1.11.2 Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherren und Architekten 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 Wildbienensaum“
- 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 der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung geplanter Gewerbebauungen erneut Änderungen ergeben haben, die für die Vorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen empfohlen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Gebäude als

sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen.

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

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

I.1.15 Belange des Kampfmittelräumdienstes

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 kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen ist.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtetes soll dennoch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen

der Behördenbeteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

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 die beiden Teilgeltungsbereiche 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 soll nun entsprechend der geplanten bzw. der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen angepasst werden.

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 der bereits bestehenden Festsetzungen, weiterhin unzulässig sein.

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 im Teilbereich „E3“ 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. Das Maß der Nutzung im Teilbereich F1 wird unverändert mit einer GRZ von 0,7 und einer BMZ von 7,0 beibehalten.

Durch die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sind am Ortsrand im Teilbereich 1 maximal zweigeschossige Gebäude und im Teilbereich 2 inmitten des Baugebietes Gebäude mit drei Vollgeschossen zugelassen. Diese Festsetzungen werden unverändert übernommen. Das Erscheinungsbild und die Kubatur der Gebäude passen sich damit den bereits vorhandenen Gebäuden an.

Im Sinne des Landschaftsbildes ist eine Höhenbegrenzung der geplanten 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 die im Planteil zeichnerisch bestimmten Höhenpunkte, die im Teilbereich 2 unverändert mit 210,0 müNN übernommen wurde. Hier waren ursprünglich eine Firsthöhe von 15,0 m bzw. eine Traufwandhöhe von 11,0 m zulässig. Diese Höhenbegrenzungen werden dahingehend geändert, dass nun drei Teilbereiche mit unterschiedlich zulässigen Gebäudehöhen bestimmt werden. Im südlichen Teilbereich des Grundstücks Nr. 13/7 bleibt die ursprüngliche Gebäudehöhe von maximal 15 m bestehen, wie sie auch auf dem Nachbargrundstück umgesetzt worden ist. Um sich der Topografie und den angrenzenden Bestandsbebauungen besser anzupassen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (der Siemensstraße in nördliche Richtung folgend) auf 12,0 m reduziert. Entlang der Grundstücksgrenze zur Behindertenhilfe wird dann ein Teilbereich mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 8,0 m über dem festgelegten Bezugspunkt zugelassen. Dies entspricht der zulässigen Firsthöhe im angrenzenden Sondergebiet. Im Teilbereich 1 wurde die bisherige Bezugshöhe von 216,0 müNN aufgrund der vorgenommenen Auffüllungen auf 217,0 müNN erhöht. 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 hier Gebäude mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,5 m zugelassen werden.

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

Es wird für den Teilbereich 1 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. Für den Teilbereich 2 wird entsprechend des gültigen Bebauungsplanes weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es erfolgt hier lediglich eine Änderung dahingehend, dass gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge bis maximal 55 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden hierbei jeweils ein großes Baufenster bestimmt, um die Nutzung der gewerblichen Flächen optimieren zu können, zumal beispielsweise die der Hauptnutzung zuzuordnenden Lagerflächen der Gewerbebetriebe

ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen sind. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich. Im Teilbereich 1 wird das bisherige Baufenster, im Sinne einer Optimierung der baulich nutzbaren Flächen, in Richtung des landwirtschaftlichen Weges „Die Galgenhohl“ erweitert. Die Überplanung der ehemals ausgewiesenen Ausgleichsfläche soll über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen werden. Das Baufenster auf dem Gewerbegrundstück im Teilbereich 2, das bereits von einem örtlichen Bauunternehmen als Bauhof genutzt wird, soll ebenfalls vergrößert werden. Auf dem Grundstück ist im gültigen Bebauungsplan zusätzlich zu den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen eine private Grünfläche bestimmt worden. Die Inanspruchnahme dieser Grünfläche inmitten des bestehenden Gewerbegebietes ist mit dem angrenzenden Nachbarn (Behindertenhilfe Bergstraße) abgestimmt und erscheint aus städtebaulicher Sicht geeignet, um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen. Durch die verbesserten Nutzungen der vollständig erschlossenen Grundstücke, kann eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die Neuausweisung neuer Gewerbeflächen vermieden werden.

Bereits in der dritten Änderung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Diese Festsetzung wurde 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 A-A). 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.

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. Da der Weg im Besitz des Grundstückseigentümers verbleibt, wird hier eine „mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit“ 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. 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 und zur Reduzierung der Fernwirkung sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Da von Werbeanlagen üblicherweise eine erhebliche Fernwirkung ausgeht, werden hierzu Rahmenbedingungen gesetzt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu Grundstücksgrenzen und nur unterhalb der Firsthöhe der jeweiligen Nutzung zulässig. Weiter darf von Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen.

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. 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 sind diese mindestens 0,50 m von Grenzen zu öffentlichen Flächen abzurücken und einseitig mit einer Hecke zu begrünen.

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

I.3.4 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

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 und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft noch verschiedene Festsetzungen getroffen bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- 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.

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 wird 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 können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro gesichtet, mit einer fachlichen Beurteilung versehen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über das weitere Verfahren vorgelegt.

Die Begründung wird während der Bauleitplanverfahren fortgeschrieben.