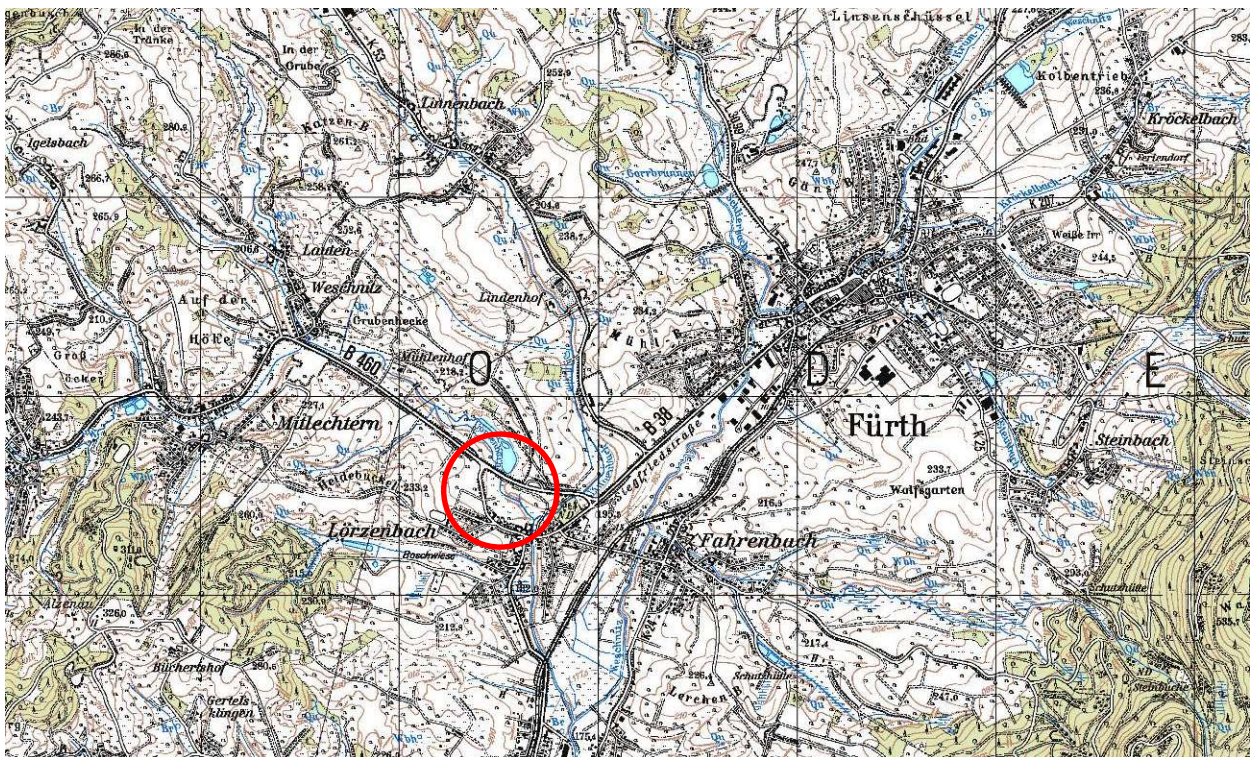




Gemeinde Fürth

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



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

Teil II: Umweltbericht

Juni 2024

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:



Bürogemeinschaft L A N D S C H A F T P L A N E N

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Anette Ludwig

Dipl.-Biologe
Henry Riechmann

Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

II.	Umweltbericht	4
II.1	Allgemeines	4
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	4
II.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
II.1.3	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	4
II.1.4	Angewandte Untersuchungsmethoden	11
II.1.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	11
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	12
II.2.2	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	12
II.2.3	Boden und Altlasten	13
II.2.4	Schutzgut Klima	16
II.2.5	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	16
II.2.6	Schutzgut Flora und Fauna	17
II.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	24
II.2.8	Schutzgut Mensch	24
II.2.9	Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern	24
II.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
II.3.1	Schutzgut Landschaft / Erholung	25
II.3.2	Schutzgut Boden	26
II.3.3	Schutzgut Klima	29
II.3.4	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	29
II.3.5	Schutzgut Flora und Fauna	31
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	38
II.3.7	Schutzgut Mensch	38
II.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
II.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	40

II.5.1	Teilgeltungsbereich 1: Biotopwertbilanz im Plangebiet Östl. der Mitlechterner Straße	40
II.5.2	Zusätzlicher Kompensationbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden	42
II.5.3	Teilgeltungsbereich 2: Externe Ausgleichsfläche	45
II.5.4	Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung	46
II.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	47
II.7	Zusammenfassung	48

Anlagen:

- Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand vom Juni 2024
- Anlage 2: Teilgeltungsbereich 1: Bestandsplan zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand vom Juni 2024
- Anlage 3: Teilgeltungsbereich 1: Entwicklungsplan zum Umweltbericht
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand vom Juni 2024
- Anlage 4: Teilgeltungsbereich 2: Ausgleich (Bestand und Entwicklung)
Bürogemeinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim
Stand vom Juni 2024
- Anlage 5: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach
Stand vom Juni 2024
- Anlage 6: FFH-Vorprüfung
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach
Stand vom Juni 2024

II. Umweltbericht

II.1 Allgemeines

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

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Fürth hat im Jahr 2007 im Ortsteil Lörzenbach, im Bereich zwischen dem damaligen Siedlungsrand und der Bundesstraße B460, das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Lörzenbach“ zur Ausweisung von Gewerbebauland westlich der Mitlechterner Straße (rechtskräftig seit Februar 2009) durchgeführt. Es folgten daraufhin verschiedene Änderungen und Erweiterungen, durch die das Gewerbegebiet an die jeweilige Nachfrage und die entsprechenden Erschließungsanforderungen der Kauf- und Bauinteressenten angepasst wurde. Die verkehrlich sehr günstig, unmittelbar an der B460 gelegenen Flächen bieten wegen der für den vorderen Odenwald untypisch flachen Topografie gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, weshalb die Nachfrage zur dortigen Ansiedlung von Unternehmen unverändert besteht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen (und eines kleinen Bereiches „Urbane Gebiete“) östlich der Mitlechterner Straße geschaffen werden, die aufgrund der direkten Lage an der Straße als prädestiniert angesehen werden, kurzfristig dem bestehenden Bedarf an Gewerbe- und Mischflächen nachzukommen.

Um den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden angemessen zu berücksichtigen, soll nur die unmittelbar an der Mitlechterner Straße gelegene Grundstücksreihe für Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Der Gewässerrandstreifen am Lörzenbach (ohnehin geschützt) und eine daran angrenzende „Pufferfläche“ zum künftigen Gewerbegebiet hin, werden als Ausgleichsfläche festgesetzt.

II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

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



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (das Plangebiet des Bebauungsplanes ist in Rot, der Bereich für einen möglichen Ausgleich der Flächen des „Regionalen Grünzuges“ ist in Grün umrandet; unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011))

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen, die im Regionalplan als Flächen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ dargestellt sind, wurde im Rahmen der wirksamen 10. FNP-Änderung der flächengleiche Austausch mit landwirtschaftlichen Flächen westlich von Lörzenbach entsprechend der folgenden Abbildung 22 vorgeschlagen. Diese sind im Regionalplan 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt und können bei der Fortschreibung des Regionalplans als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen werden.

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



Abbildung 2: Nachrichtliche Darstellung für eine mögliche flächengleiche Kompensation der im Regionalplan dargestellten Flächen des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER UND SCHOLZ, Februar 2016)

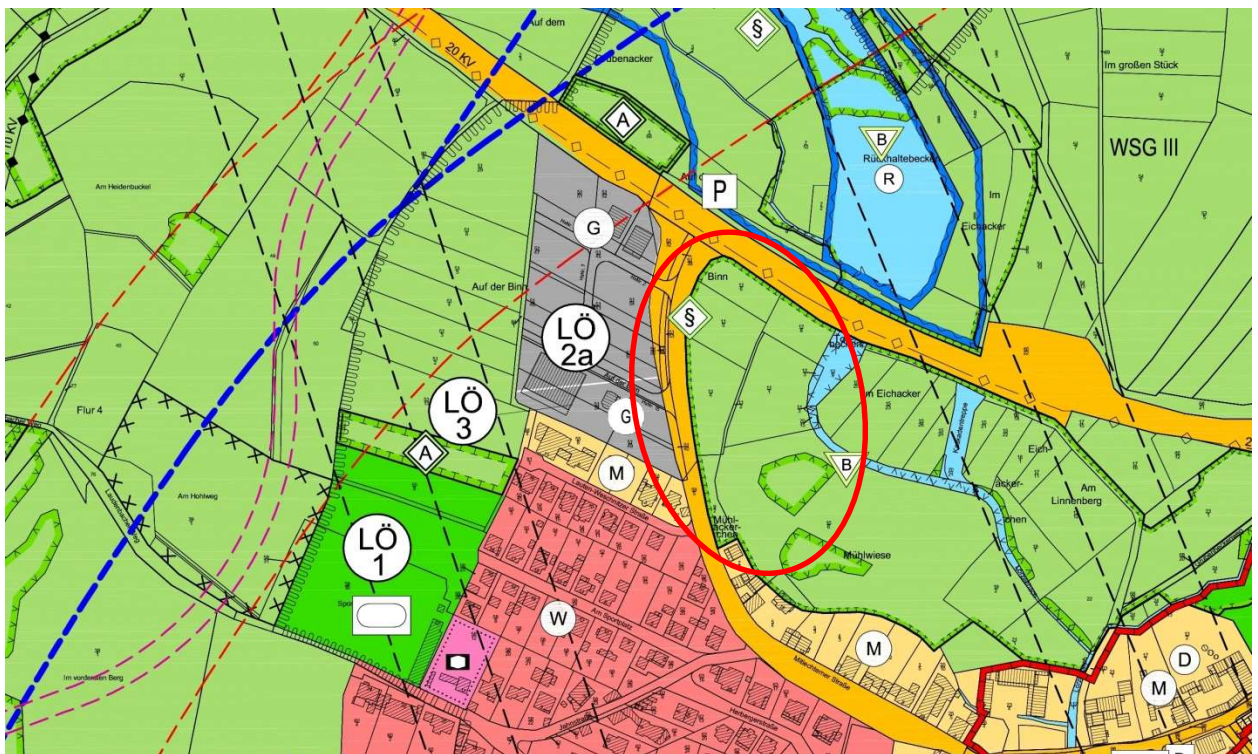


Abbildung 3: Ausschnitt aus der seit dem 15.03.2016 wirksamen Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Oktober 2018))

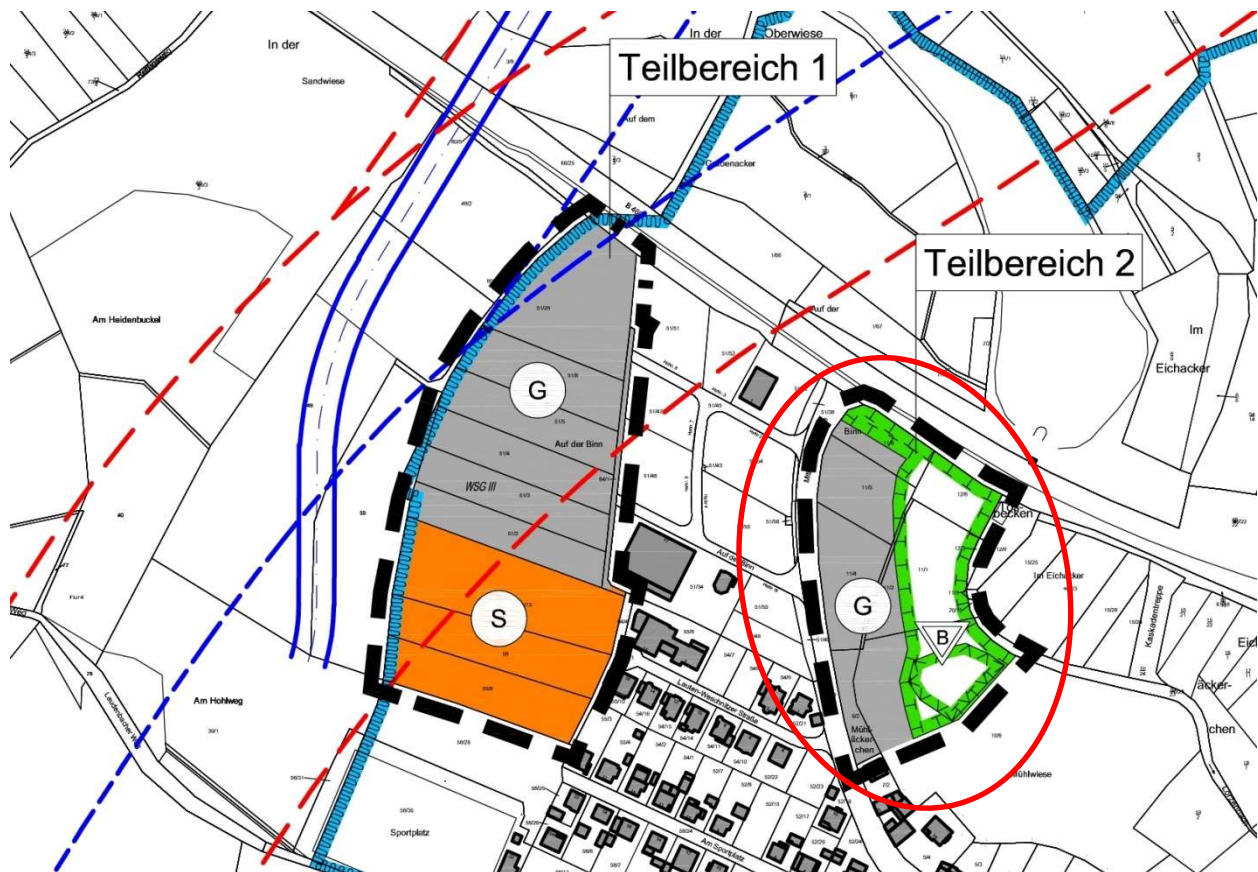


Abbildung 4: Ausschnitt aus der seit dem 14.04.2016 wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Oktober 2018))

Im Rahmen der **10. FNP-Änderung**, die durch das Regierungspräsidium mit Datum vom 08.04.2016 genehmigt wurde (Az.: III-R-Wi/610-10 FÜ) und seit dem 14.04.2016 wirksam ist, wurde der vorliegend beplante Bereich östlich der Mitlechterner Straße bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ vorbereitet (siehe Abbildung 4). Die Flächen zwischen den dargestellten „Gewerbliche Bauflächen“ und dem Lörzenbach sowie ein Streifen südlich der Bundesstraße B460 sind hier als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Zudem ist ein gemäß § 30 BNatSchG bestimmtes „Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes“ eingetragen.

Das nun geplante Urbane Gebiet im Süden des Plangebietes wird als entwickelt eingestuft, da ein Flächennutzungsplan nicht den Anspruch hat, parzellenscharf zu sein und die überplante Fläche mit nur ca. 0,10 ha sehr kleinflächig ist. Darüber hinaus sind die direkt angrenzenden Bauflächen bereits als „Mischbauflächen“ in der seit dem 15.03.2016 wirksamen Berichtigung des Flächennutzungsplanes dargestellt (siehe auch Abbildung 43). Daher wird hier eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth als nicht erforderlich angesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach werden der bestehende Bebauungsplan LÖ 22 „Gewerbegebiet Lörzenbach, 2. Änderung“ (in Kraft getreten am 26.03.2011; Abbildung 55) sowie die Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ67 „Die Galgenhohl“ (in Kraft getreten am 19.07.1998; Abbildung 66) in Teilbereichen überplant und ersetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan LÖ 22 „Gewerbegebiet Lörzenbach, 2. Änderung“ im Ortsteil Lörzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Oktober 2018))

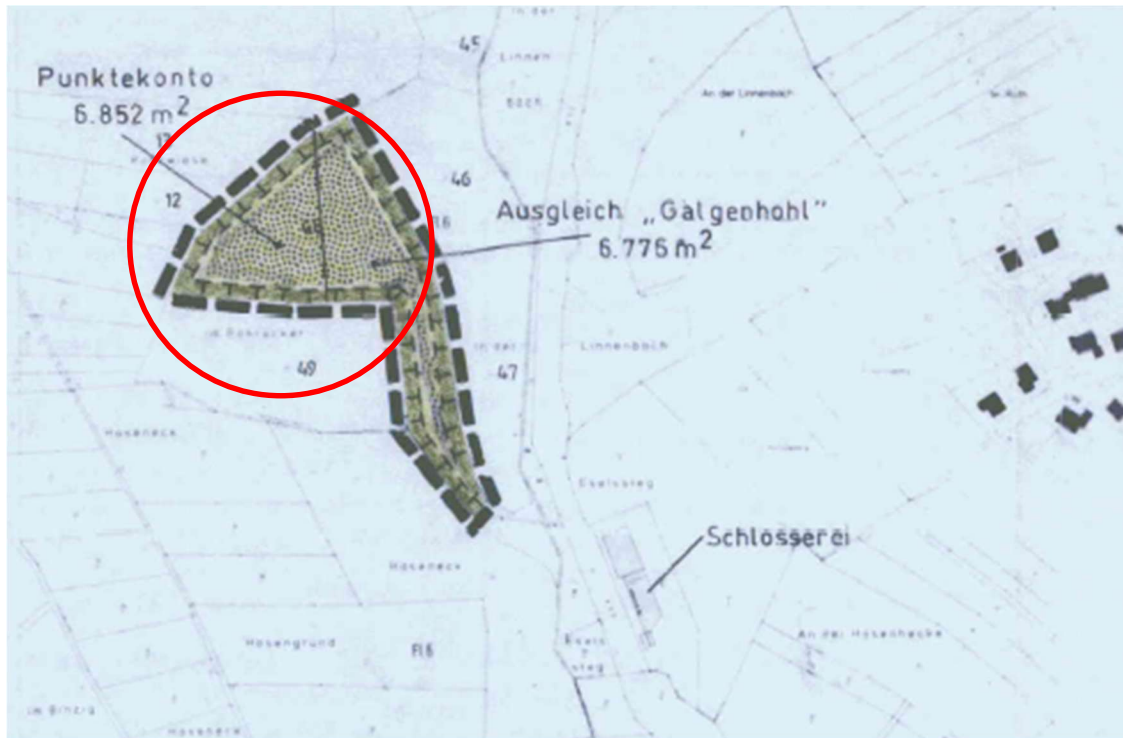


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes FÜ67 „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: BürgerGIS des Kreises Bergstraße (aufgerufen im Juni 2024))

Mit der vorliegenden Planung ist nach den Darstellungen der Internetseite zur **Natura 2000**-Verordnung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) in Wiesbaden das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ direkt betroffen.

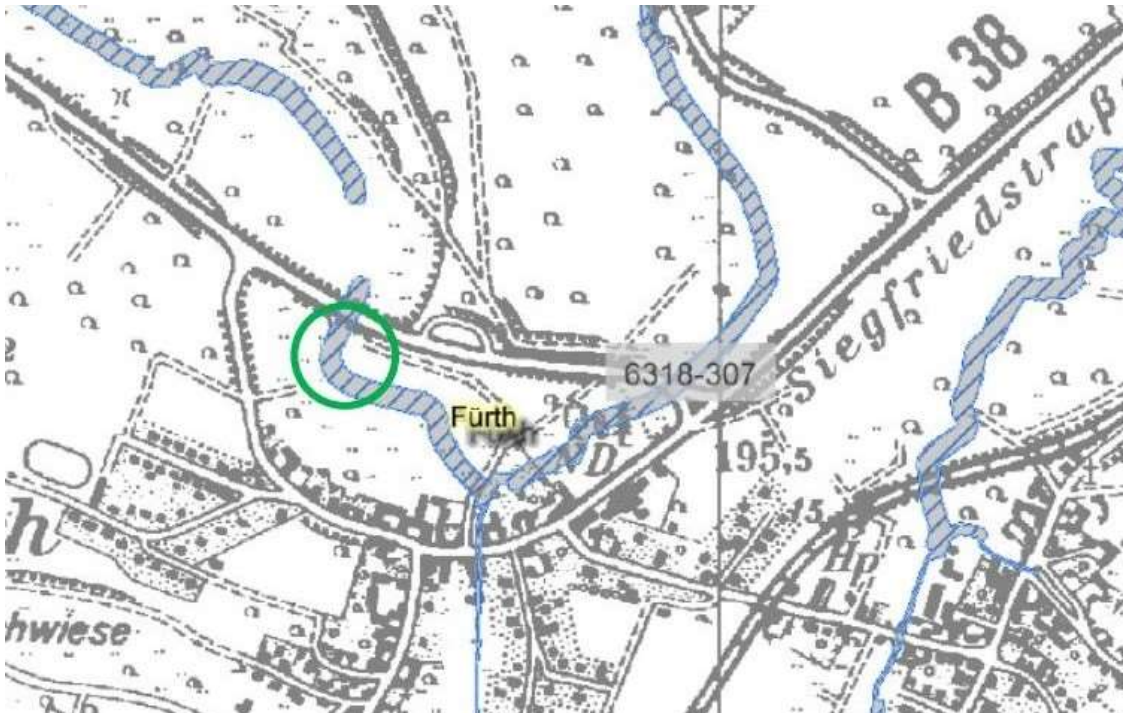


Abbildung 7: FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Teil-Kartenauszug aus der Natura 2000-Verordnung (2008). Betroffener Gewässerabschnitt im grünen Kreis

Weitere FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (VSG) befinden sich nicht im räumlichen oder funktionalen Umfeld. Eine aufgrund der direkten Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes durchgeführte Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde bereits im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, durchgeführt und aktuell (2024) noch einmal überprüft (siehe Kapitel II.3.5.3: Auswirkungen Natura 2000: Hinweise aus der FFH-Vorprüfung bzw. „FFH-Vorprüfung“, Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, Stand vom Juni 2024, im Anhang

Die **Hessische Biotopkartierung** dokumentiert (1996) im Geltungsbereich zwei kartierwürdige Biotop:

- 1) Biotop HB 6318-2506 „Sumpfseggenried nördlich von Lörzenbach“
- 2) Biotop HB 6318-2504 „Weidengehölz nördlich von Lörzenbach“

Beide Biotop sind sukzessionsbedingt nicht mehr vorhanden:

- 1) Der in der Hessischen Biotopkartierung erfasste Bestand des straßennahen Sumpfseggenriedes (*Carex acutiformis*) der auch im kommunalen Landschaftsplan 2002 noch darstellbar war, wurde durch phasenweises Trockenfallen und die damit verbundene, fortschreitende Verbrachung nahezu vollständig verdrängt (vgl. Fläche 7 des Bestandsplans bzw. Abb. 13). Ein Sumpfseggenried mit Schutzstatus liegt hier daher heute nicht mehr vor.
- 2) Das in der Hessischen Biotopkartierung 1995 dokumentierte Weidengehölz, damals beschrieben mit Dominanz der Salweide (*Salix caprea*) existiert in dieser Form bereits seit über 20 Jahren nicht mehr. Es besteht hier heute eine (inzwischen wieder baumreiche) Gehölzsukzessionsfläche (s. Fläche 9).

Im **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2002 (Bestandskartierung 1998- 2000) ist die Hauptfläche des Projektgebietes als Intensive Weide dokumentiert (Kürzel LE im Plan, vgl. Abb.8).

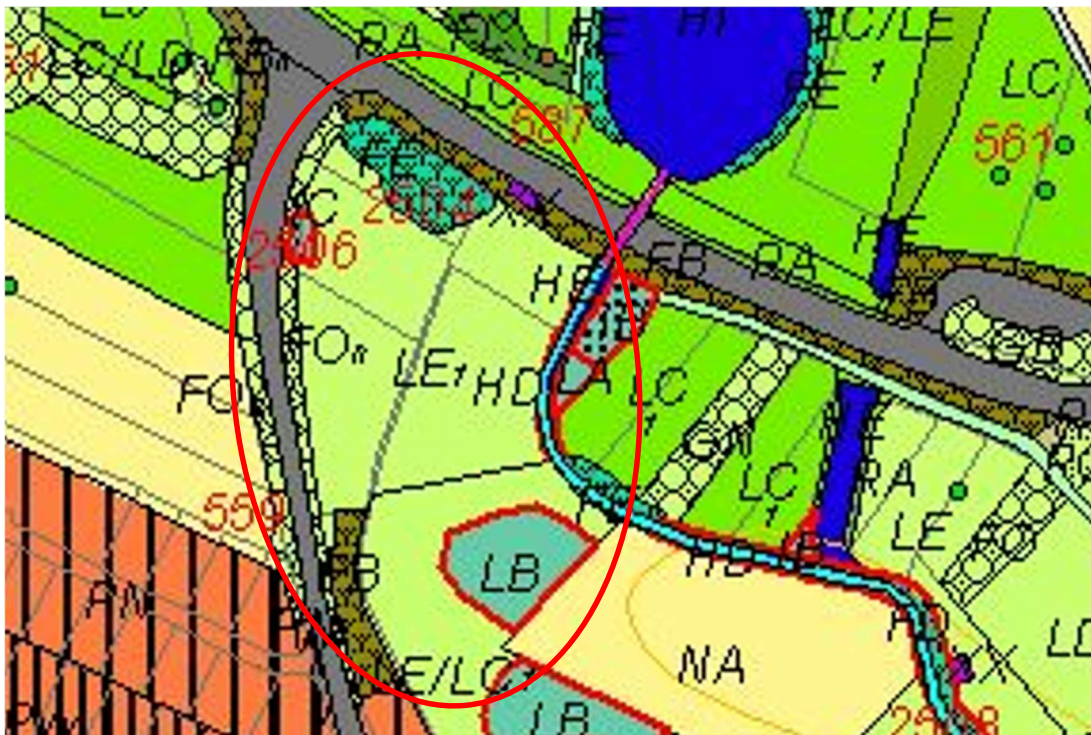


Abbildung 8: Kommunalen Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002): Bestandsplan, Ausschnitt.

Kleinere Flächen sind nährstoffreiche Feuchtwiesen (LB) und randlich einige Gehölze (Im Norden an der B 460 und im Südwesten Baumheckenstrukturen (FB), entlang der Mittelechterner Straße junge Obstbaumpflanzungen (FOn). Im Nordwesten sind auch noch die Biotop der HB verzeichnet (HB 6318-2506 „Sumpfseggenried“ (IC) und HB 6318-2504 „Weidengehölz“ (FE))

s.o.) die zu Projektbeginn (Geländeaufnahme zum B-Plan) bereits durch Sukzession bzw. Rücknahme im Rahmen von Pflegemaßnahmen so nicht mehr anzutreffen waren.

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

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

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
- FFH-Vorprüfung
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale sowie rechnerische Bilanzierung analog der hessischen Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018
- Auswertung vorhandener Unterlagen

II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016)
- Kommunalen Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002)
- Hessische Biotopkartierung (HB) 1992 bis 2006
- Daten aus der aktuellen Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) liegen im Rahmen der bislang bearbeiteten Kartierungsgebiete (2014 – 2021ff) nicht vor
- Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hydrogeologische Karte u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, <http://www.natureg.hessen.de> und <http://wrrl.hessen.de>, Abruf im März 2022 / April 2024

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

In Kapitel II.2 wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (**Basisszenario**), einschließlich der Umweltmerkmale der Schutzgüter und Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben. Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird für relevante Aspekte beschrieben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Dargestellt und von Interesse ist hier durchweg nur der Teilgeltungsbereich 1, der das eigentliche Plan- und Eingriffsgebiet an der Mitlechterner Straße in Lörzenbach umfasst. Im Teilgeltungsbereich 2 findet sich ausschließlich die externe Ausgleichsfläche. Diese wird im Kapitel II.5.3 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; Teilgeltungsbereich 2“ behandelt.

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Lörzenbach. Naturräumlich ist der Planungsbereich der Einheit ‚Weschnitztal‘ (145.3) mit dem weiten, muldenförmigen Tal der Weschnitz zuzuordnen. Kennzeichnend für diesen Landschaftsraum ist der starke Siedlungsdruck in Konkurrenz zu landwirtschaftlichen, früher ackerbaulich, heute oft als Grünland genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes (Teilgeltungsbereich 1) befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Lörzenbach. Die Flächen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets sind größtenteils mit Gewerbehallen und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Bundesstraße B460 und daran angrenzend der unbeplante Außenbereich mit ausgedehnten Landwirtschaftsflächen und einem Regenrückhaltebecken.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend als Grünland genutzt, am nördlichen Rand stehen Gehölzflächen. Im Osten verläuft der Lörzenbach und jenseits des Baches grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an.

II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung und Bewertung

Fürth liegt im weiten muldenförmigen Weschnitztal, dessen Ränder mit den dicht aufeinanderfolgenden Seitenbächen (hier Lörzenbach) kleinteilig relieffiert ist. Neben dem bewegten Relief wird das Landschaftsbild vom Wechsel zwischen Offenland und Wald geprägt.

In der Landschaft ist das Muldental des Lörzenbachs mit den begleitenden Gehölzen und Grünlandflächen noch gut ablesbar. Durch die natürliche Wirkung hat es einen hohen Wert für das Landschaftsbild. Allerdings wird das Gesamtbild durch die herangerückte Gewerbegebietsentwicklung und die Siedlungsentwicklung entlang der Mitlechterner Straße, auch auf der Talseite, stark beeinträchtigt.

Der von West nach Ost verlaufende Weg im Gebiet, der auf einer Aufschüttung verläuft und die zur Verlegung des Regenwasserkanals notwendig wurde, stört den Eindruck des ansonsten natürlich wirkenden, sanft geschwungenen Muldentals.

Nach Norden zur offenen Landschaft wird die Fläche durch den entlang der Bundesstraße verlaufenden Gehölzriegel bzw. die Gehölzsukzession eingebunden.

Von der Planung sind keine Wanderwege oder andere Erholungseinrichtungen unmittelbar betroffen. Zudem ist der Bereich nicht weit in die Landschaft einsehbar.

II.2.3 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung

Bodenziele

Schwerpunkt des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist der flächenhafte Bodenschutz. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Nach der Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenverdichtung vorzunehmen.

Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen

Geologie

Die Geologie wird im Vorderen Odenwald bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, vornehmlich Granodiorit und in den Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff, oft mit Steinen und Geröll, vor.

Bodenkundliche Einordnung

Die Böden im Planbereich sind, bis auf die Kanaltrasse mit darüber verlaufendem geschotterten Pfliegeweg, noch weitgehend unverändert. Die Bodenkarte von Hessen (1:50.000, HLFB 1997, vgl. Abb. 9) zeigt östlich der Mittelechterner Straße entlang des Lörzenbachs den Bodentyp (Bodeneinheit) Nr. 42 „Auengleye der Bäche“. Diese Bodeneinheit ist durch ein hohes Ertragspotenzial und ein mittleres Nitratrückhaltevermögen gekennzeichnet.

Die noch unbebauten Böden im Planbereich sind durch Grünland unterschiedlicher Pflegeintensität und in Randbereichen auch durch Gehölze geprägt.

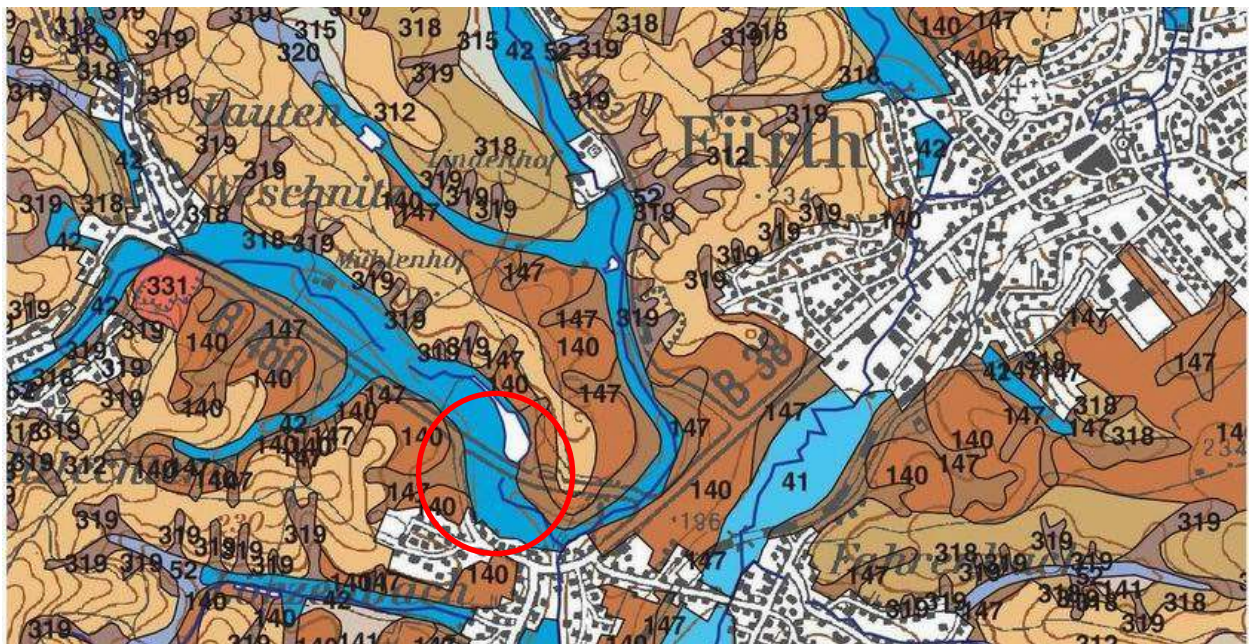


Abbildung 9 : Ausschnitt aus der Bodenkarte 1:50.000, Blatt 6318 Erbach, mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Bodenfunktionsbewertung

In der Darstellung der zusammenfassenden „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Baueinplanung“ (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), werden die Böden des Plangebietes gemäß nachstehender Abbildung als 3 „mittel“ (gelb) bis 4 „hoch“ (orange) und in einer sehr kleinen Teilfläche als „gering“ (grün) eingestuft.

Das Nitratrückhaltevermögen und die Feldkapazität sind (mit Ausnahme der sehr kleinen „gering“ bewerteten Teilfläche 2) mit „mittel“ angegeben. Das Ertragspotenzial ist mit „hoch“ und „sehr hoch“ bewertet (vgl. hierzu auch Kapitel II.5.2 „Zusätzlicher Kompensationbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden“).

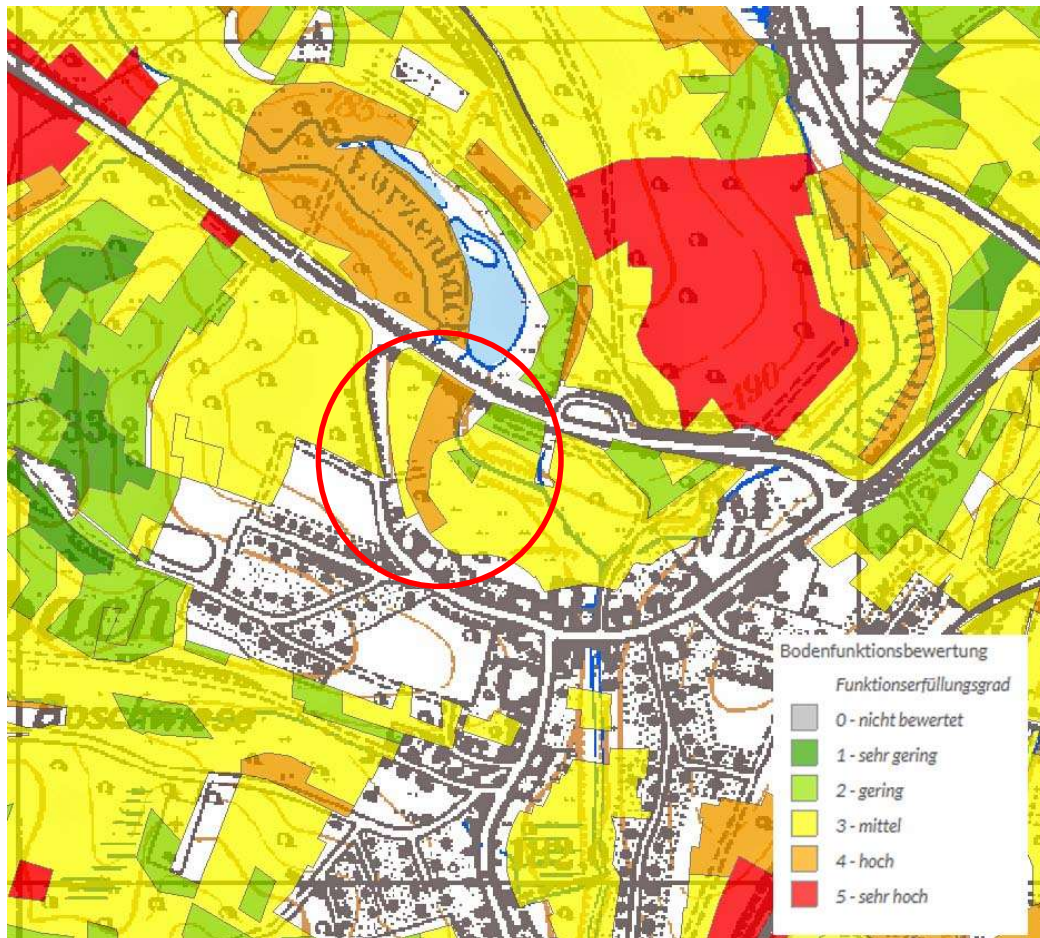


Abbildung 10: Auszug aus dem Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de; unmaßstäblich)

Erosionsgefährdung

Im Erosionsatlas 2018 (www.bodenviewer.hessen.de) wird die natürlich Erosionsgefährdung mit „mittel“ bis „sehr hoch“ angegeben. (Allerdings zeigt der Vergleich mit der Gesamtmarkung, deren Erosionsgefährdung überwiegend mit „extrem hoch“ eingestuft wird, dass dies in der Relation ein eher geringer Wert ist.)

Archivfunktion

Böden können Archiv der **Naturgeschichte** sein. Dies sind Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer **natürlichen Pedogenese** dokumentieren (vor allem aufgrund des hohen wissenschaftlichen Informationswertes, ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Die Böden des Geltungsbereiches sind durch das benachbarte das Fließgewässer maßgeblich mitgeprägt. Die vorherrschende Bodengruppe ist hier „Auengleye der Bäche“, die im Landschaftsraum nicht selten ist (nicht flächenhaft, aber häufig vertreten).

Böden können Archiv der **Kulturgeschichte** sein. Dies sind Böden, bei denen die rezenten physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften insbesondere Besonderheiten, Eigenarten oder typische Merkmale einer **anthropogen** geprägten, **kulturgeschichtlich bedeutsamen Pedogenese** dokumentieren (vor allem aufgrund seines hohen wissenschaftlichen Informationswertes; ggf. in Kombination mit Seltenheit) und damit gesellschaftlich bedeutsam sind.

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Böden des Planungsbereichs eine besondere Archivfunktion hinsichtlich Natur- und Kulturgeschichte aufweisen.

*Zu Bodendenkmälern siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.***

Vorbelastungen Boden (nachsorgender Bodenschutz)

Im Bereich von Flächenversiegelungen (vorhandene befestigte und teilbefestigte Flächen, Straßen und Pflwegeweg über dem Kanal) sind die natürlichen Bodenfunktionen völlig verloren gegangen.

Ansonsten finden sich im Gebiet gehölzbestandene und eher moderat landwirtschaftlich genutzte Flächen (Mäßig intensive Mähweide). Dort sollten die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden und intakt sein.

In den Intensiveren Grünlandflächen ist ein gewisser Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser möglich, Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung und Gefügezerstörung (Einsatz schwerer Maschinen und zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung) ist für diese Flächen jedoch nicht anzunehmen. Möglich ist natürlich eine Ackernutzung in früheren Jahren (wie in der Auenfläche benachbart noch vorhanden).

Entlang der B 460 (und eventuell auch an entlang der Mitlechterner Straße (die das vorhandene Gewerbegebiet begrenzt) ist in einem Bereich von bis zu 100 m beidseits der Trasse von einer Belastung durch Reifen- und Bremsbelagabrieb, Ölen sowie Schadstoffen aus der Verbrennung der Kraftfahrzeugmotoren zu rechnen.

Altlasten

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 in den Planbereichen und dessen Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung ist nicht von Verunreinigungen auszugehen.

Kampfmittelräumung

Um kampfmittelbedingte Risiken für die späteren baulich genutzten Flächen auszuschließen, wurde schon im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt.

Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder über das Plangebiet vorliegen.

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

der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Zusammenfassende Bewertung Boden

Die Böden im Planungsbereich werden entsprechend der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung straßennah mit „3 - mittel“ bewertet. In bachnäheren Bereichen sind die Böden teilweise mit 4 – „hoch“ bewertet. Hier liegt auch die Ertragsmesszahl mit > 60 bis 70 besonders hoch.

Es liegen keine Hinweise vor, dass die Böden des Planungsbereichs eine besondere Archivfunktion hinsichtlich Natur- und Kulturgeschichte aufweisen. Die vorherrschende Bodenart „Auengley der Bäche“ ist im Landschaftsraum häufig vertreten.

Zu Bodendenkmälern siehe Kapitel 2.7

Insgesamt ist jedoch die Schutzwürdigkeit des unversiegelten und natürlich gewachsenen Bodens grundsätzlich als hoch einzustufen, da der Boden und seine Funktion im Naturhaushalt und als Produktionsstandort für Lebensmittel ein nicht vermehrbares Gut darstellt und nicht ersetzbar ist.

II.2.4 Schutzgut Klima

Beschreibung und Bewertung

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 800-900 mm.

Die Klimafunktionskarte von Hessen (M.:1:200.000, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden 1997) weist das Weschnitztal als potentiell aktive Ventilationsfläche (Räume für Luftaustausch und Lufttransport) aus, wobei die zahlreichen Siedlungslagen im Weschnitztal als „Strömungsbarrieren durch Baustrukturen“ dargestellt sind.

Die vom BPlan betroffenen Bereiche sind mit einer Größe von insgesamt rd. 1,73 ha für die regionalen Luftaustauschströme (entlang des Lörzenbachs und im Raum Weschnitztal) betrachtungsrelevant, wobei bestehende Siedlungsstrukturen und die B 480 hier bereits Barrierewirkung entwickeln.

Die noch unbebauten Wiesenflächen der Planungsbereiche sind grundsätzlich Kaltluft produzierende Flächen. Auf die kleinklimatischen Verhältnisse in den angrenzenden, bebauten Siedlungsteilen wirken diese ausgleichend. Die Kaltluft fließt in die Weschnitzau ab.

II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung / Bewertung

Die Grundwasserentstehung ist im kristallinen Odenwald ziemlich direkt (innerhalb eines Jahres oder noch direkter) und deshalb empfindlich.

Der Planbereich befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach (Verordnung vom 29.12.1989, StAnz. 06/90 S. 237 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.05.1997, StAnz. 34/97 S. 2542).

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist von der Beschaffenheit des jeweiligen Grundwasserleiters abhängig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aufgrund des großen Schwermetallfiltervermögens und des mittleren Nitratrückhaltevermögens des Bodens (s.o.) mittel bis hoch einzustufen.

Oberflächengewässer

Der Planungsbereich reicht im Osten bis an den Lörzenbach heran, der hier entlang der Grenze außerhalb des Plangebietes verläuft.

Die Gesamtstrukturgüte des Lörzenbachs wird in diesem Abschnitt als sehr stark bzw. vollständig verändert beurteilt (s. Abb. 11).

Das FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ grenzt mit seiner westlichen Außengrenze unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird daher formal als direkt betroffen eingestuft. Es umfasst einen Großteil des Gewässersystems der Weschnitz. Zur Abklärung wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.



Abbildung 11: Auszug aus dem wrml-Viewer, Gesamtbewertung Struktur und Wanderhindernisse (Quelle: www.wrml.hessen.de; unmaßstäblich)

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

Schutzgebietskulisse

Das FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ grenzt mit seiner westlichen Außengrenze unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird daher formal als direkt betroffen eingestuft. Es umfasst einen Großteil des Gewässersystems der Weschnitz. Zur Abklärung wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Weitere Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Die Hessische Biotopkartierung 1995 dokumentiert im Geltungsbereich zwei damals kartierwürdige Biotope:

- Biotop HB 6318-2506 „Sumpfsiegenried nördlich von Lörzenbach“
- Biotop HB 6318-2504 „Weidengehölz nördlich von Lörzenbach“

Beide Biotope sind sukzessionsbedingt nicht mehr vorhanden bzw. in der genannten Form nicht mehr nachvollziehbar:

Der in der Hessischen Biotopkartierung erfasste Bestand des straßennahen Sumpfschilfriedes (*Carex acutiformis*) der auch im kommunalen Landschaftsplan 2002 noch darstellbar war, wurde durch phasenweises Trockenfallen und die damit verbundene, fortschreitende Verbrachung nahezu vollständig verdrängt (vgl. Fläche 7 des Bestandsplans bzw. Abb. 13). Ein Sumpfschilfried mit Schutzstatus liegt hier daher heute nicht mehr vor.

Das in der Hessischen Biotopkartierung 1995 dokumentierte, ca. 750 m² große Weidengehölz, in der HB beschrieben mit Dominanz der Salweide (*Salix caprea*) als „Sehr artenarmer, durch Müllablagerungen stark beeinträchtigter Biotop“, existiert in der ursprünglichen Form (ein eher punktuell Gehölz, s. Abb. 12 mit HB und Luftbild, Biotop hellblau umgrenzt) heute nicht (mehr) und lässt sich auch auf früheren Luftbildern kaum nachvollziehen. In der dargestellten Form und Platzierung, gab es eigentlich nie ein Gehölzbiotop; vermutlich war es faktisch dort verortet, wo entlang der Straße (B 460) auf dem Luftbild ein deutlich umfangreicheres Gehölz zu erkennen ist. Dieses Straßengehölz ist eine Gehölzsukzessionsfläche (s. Fläche Nr. 9), die mutmaßlich im Rahmen von Straßenunterhaltungsmaßnahmen immer wieder mal auf den Stock gesetzt wird. Bei diesem Sukzessionsgehölz am Straßenrand handelt es sich aus unserer Sicht nicht um Wald im Sinne des Forstrechts.

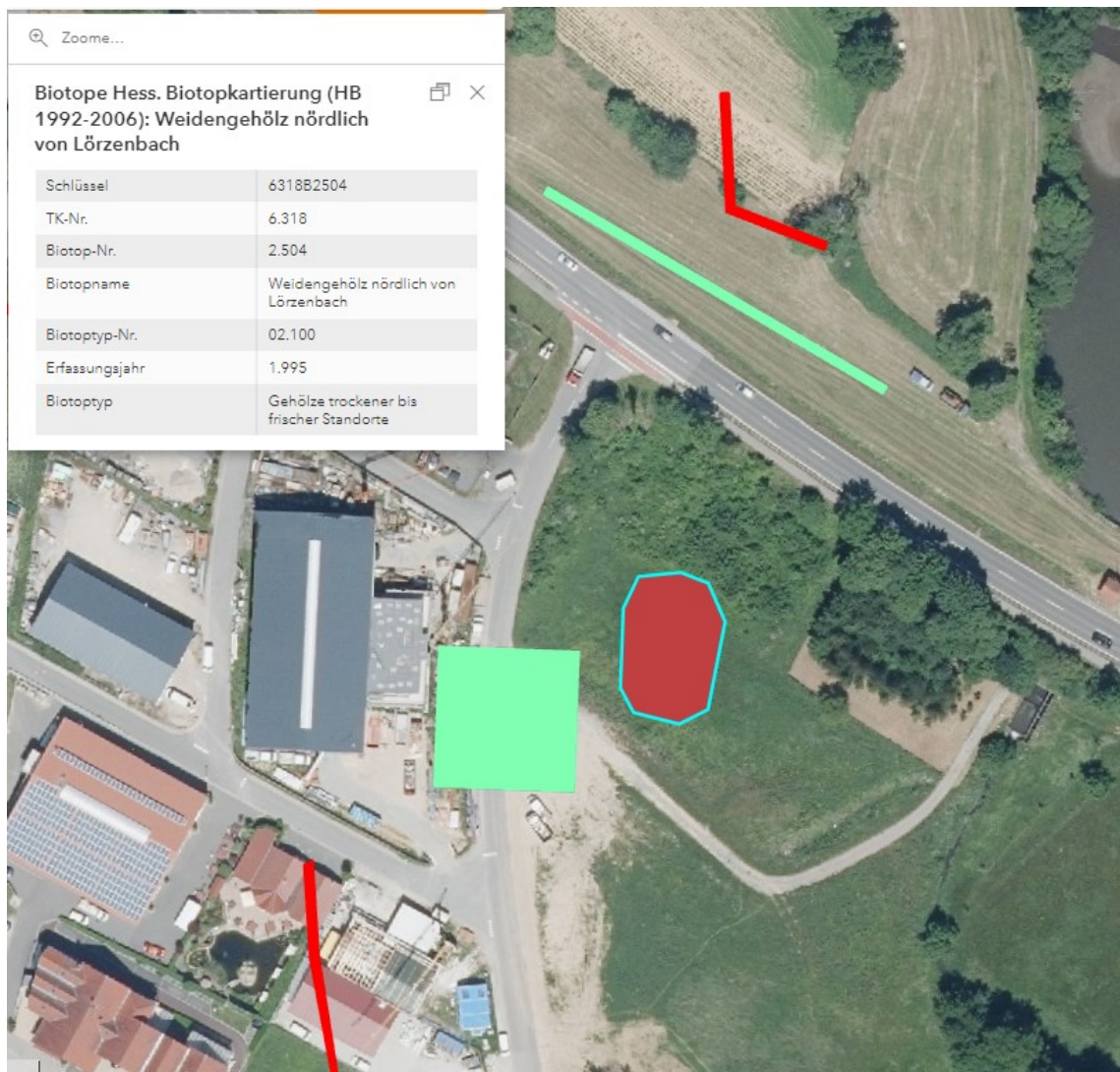


Abbildung 12: Hessische Biotopkartierung (1995 – 2001) mit schematischer Verortung des ehemaligen Sumpfschilfriedes (Biotopnr. 6318B2506: grünes Quadrat) und (vermeintlicher) Verortung des Weidengehölzes (Biotopnr. 6318B2504: Rotes Vieleck, hellblau umgrenzt)

Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Der hier dargestellte Biotopbestand des eigentlichen Plangebietes (Teilgeltungsbereichs 1) wurde am 07. Mai und am 10. Juli 2019 erhoben und am 29. November 2021 kontrolliert/ergänzt. Die Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung erfolgt auf Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung (novellierte Fassung vom 10. November 2018) anhand des angetroffenen Zustandes.

Die Maße der Gehölze sind geschätzt. Abkürzungen: Dm = Stammdurchmesser in 1,0 m Höhe, H = Baumhöhe, KD = Kronendurchmesser.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ überplant und ersetzt im Westen, im Bereich der (Straßen-)Parzelle (Fl. 5 Nr. 59/5), den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach“ 2. Änderung, der seit März 2011 rechtskräftig ist).

Auf eine separate planzeichnerische Darstellung des „Fiktiven Bestandes“ wird verzichtet, da sich der reale Bestand in dieser Parzelle (= asphaltierte Straße mit westlich angrenzende Grünstrukturen, s. aktuellen Bestandplan) vom rechtsgültigen Ausgangszustand (fiktiver Bestand im Bereich der Straßenparzelle = asphaltierte Straße mit westlich angrenzender öffentlicher Grünfläche, s. rechtsgültigen B-Plan) nicht maßgeblich unterscheidet. In der Bilanzierung wird daher auch im Bereich der genannten Parzelle der reale Bestand zugrunde gelegt.

Die Flächen im Einzelnen:

Fläche 1: Frischwiese (Mähweide), mäßig intensiv

Mehrmals im Jahr gemähtes, zeitweilig mit Pferden beweidetes und bis vor kurzem auch gedüngtes Grünland im Auenbereich zwischen Mitlechterner Straße und dem Lörzenbach. An den Rändern und vor allem im Osten / Südosten (Bachnähe) zunehmend Merkmale feuchter bzw. wechselfeuchter Standorte wie z.B. auch das Auftreten des Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*).

Bewertung nach KV: Die Grünlandfläche wird als „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ (Typ 06.340 mit 35 WP/m²) bewertet.



Abbildung 13: Blick von der Mitlechterner Straße nach Südosten auf das Grünland im Auenbereich: Im Vordergrund liegt die Wieseneinsaat (Fläche 3); es schließt sich (auf dem Bild im Bereich des Zauns) die Mähweide (Fläche 1) an. Etwa in der Bildmitte ist die Feuchtweide (Flä-

che 2, etwas helleres Grün) zu erkennen. Noch etwas weiter östlich ist ein Erlenbestand zu sehen; der als Ufergehölz (Fläche 13) zu einem geringen Teil auch in den Geltungsbereich hineinreicht.

Fläche 2: Feuchtwiese/Feuchtweide

Zeitweilig beweidetes Feuchtgrünland in der Aue des Lörzenbachs. Im Artenspektrum neben Arten des feuchteren Frischgrünlands wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Kuckuckslichtnelke (*Silene flos-cuculi*) ein bedeutsamer Anteil an Sauergräsern (*Carex acuta*, *Carex rostrata*, *Juncus effusus* u.a.), Vorkommen von Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), vereinzelt auch Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) u.a.

Bewertung nach KV: Typ 06.114 mit 55 WP/m².

Schutzstatus: Die Feuchtweide ist bereits im kommunalen Landschaftsplan 2002 als Feuchtgrünland und gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt. Entsprechend heutiger Rechtslage ist das Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Eine Aufnahme durch die Hessische Biotopkartierung (HB) in den 90er-Jahren erfolgte nicht und auch in aktualisierten Versionen der HB ist der Bereich nicht verzeichnet.

Fläche 3: Grünlandneuanlage

Bewertung nach KV: Typ 06.370 mit 25 WP/m².

Fläche 4: Entwässerungsmulde

Bewertung nach KV: Typ 05.354 (Periodische Becken) mit 21 WP/m².

Fläche 5: Ungedüngte Frischwiese

Extensiv genutzte aber artenarme Frischwiese, häufiger gemäht, aber kein Rasen.

Bewertung nach KV: Typ 06.330 (-) wegen Mahdfrequenz und Artenarmut Abzug von 10 WP, demnach: (55 – 10) = 45 WP/m².

Fläche 6: Ruderaler Schilfbestand

Kleiner Schilfbestand (*Phragmites communis*) mit ruderalen Einflüssen der benachbarten Biotope, der als Sekundärröhricht allerdings auch durch von Standortveränderungen und Sukzession bedroht ist und möglicherweise früher oder später von selbst verschwindet.

Bewertung nach KV: Typ 05.410 mit 53 WP/m² zu bewerten.

Schutzstatus: Der kleine Land-Schilfbestand auf feuchtem Standort existiert an dieser Stelle bereits seit vielen Jahren. Entsprechend heutiger Rechtslage ist das Biotop gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Eine Aufnahme durch die Hessische Biotopkartierung in den 90er-Jahren erfolgte nicht und auch in aktualisierten Versionen der HB ist der Bereich nicht verzeichnet. Von Standortveränderungen und Sukzession betroffen, verschwindend der Bestand und möglicherweise früher oder später von selbst.

Fläche 7: Brachfläche mit Beifuß und Brombeere

Brach-/Sukzessionsfläche im Übergang von Straßenböschung zur Mähweide (Fl. 1) aus Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Brennessel, fleckweise Goldrute (*Solidago canadensis*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Sumpfschilf *Carex acutiformis* u.a. Aufkommende Gehölze (v.a. Hartriegel (*Cornus sanguinea*)) zeigen eine stark voranschreitende Sukzession.



Abbildung 14: Blick auf der Straßenböschung an der Mitlechterner Straße auf die inzwischen ausgeprägten Ruderal- und Sukzessionsflächen (Flächen 7 und 9). Hier existierte vor zwei Jahrzehnten ein Sumpfseggenbestand, der im Laufe der Zeit durch Sukzession verschwunden ist.

Bewertung nach KV: Artenreiche, ausdauernde Ruderalvegetation Typ 09.124 mit 41 WP/m².

Schutzstatus: Die Ruderalfläche/Sukzessionsfläche befindet sich im Bereich eines früheren Seggenbestandes. Der in der Hessischen Biotopkartierung 1996 erfasste Bestand eines kleinen, straßennahen Sumpfseggenriedes (*Carex acutiformis*) (HB 1996: Biotop Nr. 6318-2506 „Sumpfseggenried nördlich von Lörzenbach“), der auch im kommunalen Landschaftsplan 2002 noch darstellbar war, ist heute durch phasenweises Trockenfallen und fortgeschrittene Verbrachung nahezu vollständig verdrängt (vgl. Abb. 14). Ein Sumpfseggenried mit Schutzstatus liegt hier somit nicht mehr vor.

Fläche 8: Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht

Ca. 25 Jahre alte, besonders „ordentliche“ Gehölzpflanzung aus einheimischen Laubbäumen; mit Birke (Dm 10 – 20 cm, H. 6 – 8 m) und anderen Bäumen (Eiche, Hainbuche, Rotbuche). Letztere überwiegend deutlich kleiner, offensichtlich auch spätere Pflanzungen, teilweise noch mit Einzelverbiss-Schutz). Die Baumgruppe ist mit Wiese unterpflanzt, und letztlich doch so licht, dass eine Waldeigenschaft hier u.E. – zumindest noch – nicht vorliegt.

Bewertung nach KV: Die Baumgruppe entspricht Biototyp 04.210 WP mit 34 WP/m².



Abbildung 15: „Ordentliche“ Baumpflanzung (Fläche 8) aus Birke, Eiche u.a.). Vorgelagert ein kleiner extensiver Wiesenstreifen (Fläche 5).

Fläche 9: Straßennahe Sukzessionsfläche mit Gehölzen, einheimisch, standortgerecht

Ein Gehölzböschung an der B 460 aus Esche, Birke, Eiche, Ahorn und Salweide, straßennah auch eine Edelkastanie (*Castanea sativa*) sowie Sträuchern, (u.a. *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, vereinzelt auch *Viburnum opulus*, *V. lantana*). Dieses Gehölz wurde vor Jahren stark zurückgenommen und zu großen Teilen auf den Stock gesetzt, wie es im Rahmen von Grünpflegemaßnahmen durch Hessenmobil bzw. Subunternehmer an größeren Straßen immer wieder vorkommt.

In dem hieraus inzwischen entwickelten Sukzessionsgebüsch sind die genannten Arten als Nachwuchs vertreten, sehr dominant war lange Zeit als Gebüsch der Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Inzwischen haben sich hier auch wieder Baumarten mehr durchgesetzt und sich ein Gehölz mit einiger Artenvielfalt entwickelt.

Wie am Anfang des Kapitels („Schutzgebietskulisse“) beschrieben, wurde in der Hessischen Biotopkartierung 1995 ein Gehölz (etwas südlich dieses Bereichs) erfasst und als Biotop Nr. 6318-2504 „Weidengehölz nördlich von Lörzenbach“ dargestellt. Es ist mit einer Größe von 750 m² angegeben und war möglicherweise Teil des beschriebenen straßennahen Gehölzes.

Eine Waldeigenschaft ist hier u.E. nicht erkennbar.

Bewertung nach KV: Das Sukzessionsgehölz entspricht Biototyp 02.200 mit 39 WP/m².

Fläche 10: Straßenrandgrün

Überwiegend mit Gräsern bewachsenes Straßenbankett im Kreuzungsbereich

Bewertung nach KV: Straßenränder, artenarm; Biototyp 09.160, 13WP/m²

Fläche 11: Schotterfläche

Durch Befahren verdichtete Schotterfläche entlang der Mitlechterner Straße, nur sporadisch mit Vegetation.

Bewertung nach KV: Typ 10.530 (Schotterflächen) mit 6 WP/m².

Fläche 12: Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht

Laubbaumgruppe aus Eschen u.a. mit vorgelagerter Obstbaumreihe im verlängerten Gartenbereich / Siedlungsstreifen östlich der Mitlechterner Straße. Die Laubbäume sind bis 15 m hoch, die Einzelstämme haben Durchmesser zwischen 10 und 30 cm. Die Obstbäume sind bis 5 m hoch und haben Stammdurchmesser zwischen 20 und 30 cm. Zwei Obstbäume sind wegen Höhlungen faunistisch interessant (s. Artenschutzgutachten)

Bewertung nach KV: Die Baumgruppe / Baumreihe entspricht Biotoptyp 04.210 mit 34 WP/m².

Fläche 13: Ufergehölz

Erlenbestand am Lörzenbach, im Wesentlichen befindet sich das Ufergehölz außerhalb des Geltungsbereichs, reicht aber mit einigen großen Bäumen auch in den Geltungsbereich hinein.

Bewertung nach KV: Das Ufergehölz entspricht Biotoptyp 02.320 mit 50 WP/m².

Fläche 14: Gartenfläche

Strukturarme Vorgartenbereiche an der Mitlechterner Straße.

Bewertung nach KV: Typ 11.221 mit 14 WP/m²

Fläche 15: Straßenflächen

Asphaltierte Erschließungsstraße.

Bewertung nach KV: Typ 10.510 mit 3 WP/m²

Fläche 16: Teilversiegelter Weg

Vegetationsloser Bewirtschaftungsweg mit hydraulisch gebundener Tragdeckschicht (HGTD-Wege).

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.630 mit 5 WP/m².

Gesamtbewertung Vegetation / Biotoptypen

Das Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) besteht aus noch weitgehend unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dabei handelt es sich mit mäßig intensiv genutztem und auch mit frisch eingesätem Grünland um Bestände von mittlerem Wert, durch entsprechende Pflege aber naturschutzfachlich gut aufwertbar.

Von bereits sehr hohem Wert ist eine Feuchtwiese/Feuchtwiese im Osten des Plangebietes, die als geschütztes Biotop gem. §30 BNatSchG einzustufen ist. Ein kleines Ufergehölz, das mit ein paar Bäumen in den Geltungsbereich reicht, ist ebenfalls als geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG von hohem Wert, ebenso ein kleiner Schilfbestand ohne erkennbaren offenen Wasseranschluss, der als Sekundärröhricht allerdings auch von Standortveränderung und Sukzession betroffen ist und voraussichtlich früher oder später verschwindet.

Von hohem Wert sind ebenfalls die Gehölze im Norden, hier entwickeln sich aus vor Jahren stark gekappten Baumhecken entlang der Straße heute bereits wieder ähnliche Gehölzformationen; die ruderalen Brach- und Staudenflächen im südlichen Anschluss sind ebenfalls naturschutzfachlich hochwertig.

Von nur geringem Wert sind die versiegelten und teilversiegelten Flächen der im Westen überplanten Straßenparzelle der Mitlechterner Straße; hier sind bereits asphaltierte und andere befestigte Flächen vorhanden. Geteilt wird das Plangebiet in West-Ost-Richtung außerdem von einem etwas erhöht angelegten Pflegeweg mit vegetationsloser „hydraulisch gebundener Tragdeckschicht“. Auch dieser Weg ist natürlich ohne besonderen naturschutzfachlichen Wert.

Der Lörzenbach im Osten reicht mit einem Teil des 10-m Uferstreifens (als Teil des FFH-Gebietes 6318-307: „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“) in den Geltungsbereich, der Bachlauf selbst (als Biotop) jedoch verläuft außerhalb.

Beschreibung und Bewertung Fauna

Durch die vom Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen. Daher wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner artenschutzfachlichen Bedeutung untersucht (siehe: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, Stand vom Juni 2024, im Anhang).

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

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

II.2.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich regelmäßig Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung (siehe Kapitel II.2.2.) und Boden (landwirtschaftliche Nutzflächen, siehe Kapitel II.2.3) sowie Immission.

Immissionen (Lärm)

Die vorhandene und planfestgestellte Bundesstraße (B460) muss als Lärmquelle im Hinblick auf den Immissionsschutz für das zukünftige Gewerbegebiet bzw. die Mischfläche bewertet werden.

Landschaftsbild und Erholung

Das noch überwiegend naturnah wirkende Muldental hat bereits optische Beeinträchtigungen durch das westlich liegende Gewerbegebiet und die Bundesstraße. Auch durch die Lärmemission der Bundesstraße und des Gewerbegebiets ist die Erholungswirksamkeit der Flächen stark eingeschränkt.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Mit der Nutzung des Plangebietes als Gewerbefläche gehen bislang landwirtschaftliche Flächen verloren. Vorliegend werden keine Ackerflächen, sondern Grünlandflächen in Anspruch genommen, die im Odenwald in erheblichem Umfang nicht mehr zur Futterproduktion genutzt werden, sondern in zunehmendem Umfang verbrachen oder für die Hobbytierhaltung genutzt werden.

II.2.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In Kapitel II.3 wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der „Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen zum Umweltbericht“ (Anlage 3, noch zu ergänzen) sowie die aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen herangezogen.

II.3.1 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auswirkungen

Durch die Planung ändert sich das Landschaftsbild von landwirtschaftlich geprägten Flächen. Der bestehende Siedlungsbereich westlich der Mitlechterner Straße rückt nach Westen in Richtung auf die bestehende Raumkante weiter vor.

Die hier bestehenden Böschungen und linearen Gehölzzüge sind als natürliche Siedlungsgrenzen mit einer ausreichenden vorgelagerten Pufferzone von Bebauung freigehalten.

Zur Einbindung in die freie Landschaft ist eine umfangreiche Eingrünung vorzunehmen.

Maßnahmen

- Zur Schonung und Sicherung der Bachaue, ihres Biotoppotenzials und des angrenzenden Lörzenbachs wird die vorgesehene Gewerbegebiets-Ausweisung auf eine einzeilige Bebauung unmittelbar entlang der Mitlechterner Straße im Westen beschränkt. Ausgewiesen wird angrenzend ein ausgeprägter Pufferbereich (Mindestabstand zwischen konzipierter Gewerbegebietsgrenze und Bach: 40 m). Durch diese Schutz- und Entwicklungszone bleibt der Lörzenbach vom Gewerbegebiet unbeeinträchtigt; maßgebliche Teile der Aue werden als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, was gegenüber dem Status quo naturschutzfachlich eine deutliche Verbesserung darstellt.
- Eingrünung entlang der Außengrenzen
 - o Erhaltung und Entwicklung der Gehölze im Norden entlang der Bundesstraße B460 (V 04)
 - o Abgrenzung der Lörzenbachaue durch eine mindestens 3-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15%. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen.
- Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten, kein Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen.
- Begrünung / Beschattung von Stellplätzen
- Vorgabe zu Dachmaterialien und Werbeanlagen
- Empfehlung und Vorgaben zu Fassadenbegrünungen
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

II.3.2 Schutzgut Boden

Bei der Betrachtung der Auswirkungen der Eingriffe sowie der Entwicklung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens ist die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu beachten. Sie hat folgenden Wortlaut: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ...“*.

Gemäß § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung entspricht dem Istzustand, siehe detailliert in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (2.2.5; 2.3) ermitteln.

Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung, voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

Die Böden im Planungsbereich werden entsprechend der zusammenfassenden Bodenfunktionsbewertung (vor allem straßennah) mit „3 - mittel“ bewertet. In bachnäheren Bereichen sind die Böden teilweise mit 4 – „hoch“ bewertet. In diesen Bereichen liegt auch die Ertragsmesszahl mit > 60 bis 70 besonders hoch. (siehe auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**2).

Ein Verzicht auf die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet ist aus Sicht der Gemeinde keine relevante Planungsalternative da es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen der Kerngemeinde und der Ortsteile keine für Gewerbeflächenausweisungen geeigneten Flächen gibt (ausführliche Begründung siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes entsteht ein

- Verlust natürlichen Oberbodens durch Versiegelung im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen.
- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Dabei kommt zur Minderung bzw. Verlusten von Bodenfunktionen im Bereich von Flächen deren Bodenfunktionen mit „mittel“ und mit „hoch“ bewertet wurden.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden. Ziel muss es sein, eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes:

Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

- Um mit Boden sparsam umzugehen, sind die Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden ist eine Minimierung der Baustellenfläche anzustreben.

- Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (Teilversiegelung).

Schonender Umgang mit Bodenmaterial, Fachgerechte Verwertung des Bodenaushubs (Hinweis: ist baubegleitend zu gewährleisten)

- 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.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.
- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet darf für eventuelle Auffüllungen nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Auffüllungen sind nur mit Zustimmung der unteren Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße (Abteilung Wasser- und Naturschutz) zulässig.
- Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern (nicht befahrbare Mieten, maximal 2 m Höhe und 4 m Breite). Er soll möglichst vor Ort einer Folgenutzung zugeführt werden.
- 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.
- Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten.
- 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.).

Vermeidung Bodenverdichtung + Gefügeschäden (Hinweis: ist baubegleitend zu gewährleisten)

- Baustelleneinrichtungsflächen sollten auf vorhandenen bzw. zukünftig versiegelten Flächen vorgesehen werden.
- Geplante unbebaute Flächen/Grünflächen sollten mit Bauzäunen abgegrenzt und vom Baustellenbetrieb möglichst verschont werden.
- In Bereichen, in denen dies aus Bauablaufgründen nicht möglich ist, sollten Stahlmatten, Holzbohlen, Baggermatratzen oder vergleichbarer Schutzvorrichtungen zum Schutz vor Verdichtung des Bodens ausgelegt werden.

Bodenkompensationsmaßnahmen

- Zur Teilkompensation der Lebensraumfunktion des Bodens werden umfangreiche Gehölzpflanzungen am östlichen Rand des Gebietes vorgenommen (Begrünung durch eine mindestens 3-reihige Hecke entlang der Ostgrenze des Gebietes mit Bäumen; Mindestanzahl von Baumpflanzungen im Eingriffsgebiet).

- Dort geschieht dies auch zum Schutz des Bodens und zur Förderung seiner Durchlüftung durch eine ständige Vegetationsdecke.
- Als weitere kompensierende Maßnahme für das Bodenpotenzial wird die extensive Begrünung von Dachflächen festgesetzt: Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

Bodenausgleichsmaßnahmen

Als Bodenausgleichsmaßnahmen sind Entsiegelungsmaßnahmen versiegelter Flächen hin zu Teilversiegelung oder, noch besser, die vollständige Entsiegelung von Flächen, mit anschließender Tiefenlockerung der Standorte und dem Andecken von Oberboden, geeignet. Bei der Suche nach solchen Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen durch die Gemeinde Fürth sind jedoch keine geeigneten bzw. verfügbaren Flächen gefunden worden.

Bodenausgleich durch Nutzungsänderung

Um den Flächenverlust der Landwirtschaft zu minimieren, sollen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich möglichst keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Es ist deshalb vorgesehen, die Gewerbegebietsentwicklung durch Ökokontomaßnahmen auszugleichen, die keinen zusätzlichen Flächen- und Bodenverbrauch bewirken.

Darstellung von Planungsalternativen Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden

Siehe Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. und Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.

Eingriff in das Bodenpotenzial und Berücksichtigung in der EA-Bilanz

Der rechnerische, in die EA-Bilanz integrierbare Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden lässt sich gemäß KV unter bestimmten Voraussetzungen auf Basis von Flächengröße des Neueingriffs und Ertragsmesszahl je Ar über eine Zusatzbewertung der KV (2.2.5; 2.3) ermitteln.

Ergebnis: siehe Darstellung im Kapitel 5.2. „Zusätzlicher Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden“

Monitoring Boden

- Die Einhaltung des höchstens zulässigen Versiegelungsgrades ist im Rahmen des Bauantrags mit Freiflächenplan zu überprüfen.
- Die Durchführung von Pflanzmaßnahmen am Gebietsrand ist in Eigenverantwortung der Gemeinde durchzuführen.

Im Umgang mit den Böden vor Ort sind die beschriebenen Maßnahmen überwiegend im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen und können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nur als Hinweis und Empfehlung an zukünftige Bauherren weitergegeben werden.

- Die sachgerechte Lagerung und der Wiedereinbau von Oberboden ist baubegleitend durch den Vorhabenträger/Bauherren zu überwachen.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der

Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

II.3.3 Schutzgut Klima

(Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Energiewende/Klimaschutz“ sowie in Kapitel I.1.11 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.)

Auswirkungen

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung der Wiesen auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

Maßnahmen

- Eingrünung entlang der Außengrenzen.
- Beschattung der Stellplätze
- Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Zur Verbesserung des Kleinklimas sind die Grundstücksfreiflächen möglichst gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zuwegungen oder sonstige Nebenanlagen genutzt werden.
- Empfehlung und Vorgaben zu Fassadenbegrünungen
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.
- Auf mindestens 25% der Dachflächen von Gebäuden sind Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden

II.3.4 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

II.3.4.1 Grundwasser

Auswirkungen

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen. Dadurch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus diesem Gebiet durch Versiegelung.
- Es werden Flächen in einem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt. Diese stehen zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung.
- Durch die Änderung der Flächennutzung (Gewerbe- und Mischbauflächen) ist von einem Anstieg des Trinkwasserbedarfes auszugehen.

Maßnahmen

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

- Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung ist unzulässig. Hierdurch soll der Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser sowie umliegende Oberflächengewässer ausgeschlossen werden.
- Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung in Zisternen aufzufangen und zu nutzen.
- Hinweis: Aus Gründen des Grundwasserschutzes erfordern Erdwärmepumpen und die Errichtung von Erdwärmesonden eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.
- Hinweis: Die Schutzgebietsverordnung des betroffenen Wasserschutzgebietes Zone III ist zu beachten, steht der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Außerhalb von Gebäuden ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe unzulässig. Innerhalb von Gebäuden ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen unterhalb der Bemessungshochwasserlinie (175,16 m ü. NHN) nur unter der Voraussetzung dicht schließender Umfassungen zulässig. Grundsätzlich ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung, Betriebstankstellen), die ein Gefährdungspotential jenseits der Stufe A haben, nicht nur anzeige- sondern auch prüfpflichtig durch eine anerkannte sachverständige Stelle sind. Aufgrund der Lage in der Zone III eines Wasserschutzgebietes ergibt sich hier folgender Prüftermin: oberirdische Anlagen: 5-jährlich; unterirdische Anlagen: 2½-jährlich.

II.3.4.2 Oberflächengewässer

Auswirkungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer

Der an das Plangebiet angrenzende Lörzenbach mit seinen unmittelbaren Uferbereichen ist Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“, welches damit auch einige Meter in den Teilbereich 2 hineinreicht. Zu Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (vgl. Gutachten in der Anlage bzw. Kapitel II.3.5.3 f.)

Maßnahmen

- Zur Schonung und Sicherung der Bachaue und des Lörzenbachs wird die vorgesehene Gewerbegebiets-Ausweisung auf eine einzeilige Bebauung unmittelbar entlang der Mitlechterner Straße im Westen beschränkt. Ausgewiesen wird angrenzend ein ausgeprägter Pufferbereich (Mindestabstand zwischen künftiger Gewerbegebietsgrenze und Bach: 40 m). Durch diese Schutz- und Entwicklungszone bleibt der Lörzenbach unberührt; maßgebliche Teile der Aue werden als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert, was gegenüber dem Status quo naturschutzfachlich eine deutliche Verbesserung darstellt.

Zur Vermeidung vorhabenbedingter mittelbarer Beeinträchtigungswirkungen auf das angrenzende Fließgewässer bzw. wertgebende Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 gibt die FFH-Vorprüfung die folgenden gewässerschützenden Maßnahmen vor (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**):

- Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeinträgen: Auf der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen im Rahmen der Pflege bzw. Nutzung weder Pflanzenschutzmittel verwendet, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.
- Vermeidung von Einleitungen: Die direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Vorhabensgebiet in den Lörzenbach ist auszuschließen. Es wird empfohlen dieses in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind zudem nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Eine Versickerung von reinem Dachflächenwasser wird aufgrund seiner Schadstoffarmut als unproblematisch bewertet, während eine Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Freiflächenbereich dagegen aufgrund der Nähe zum Lörzenbach nur nach einer entsprechenden Vorbehandlung (Leichtflüssigkeitsabscheider u.ä.) erfolgen kann. Die Festlegung der detaillierten Anforderungen an die Vorbehandlung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu treffen.

II.3.5 Schutzgut Flora und Fauna

II.3.5.1 Auswirkungen Vegetation / Biotope

Die Bebauung im Rahmen von Gewerbegebiet und Urbanem Gebiet ist im Plangebiet (Teilgebiet 1) auf eine Grundstückstiefe entlang der Mitlechterner Straße beschränkt. Hier werden mäßig intensiv genutztes Grünland, Gehölze und Ruderale Brachen beansprucht und beseitigt. Außerdem kommt es zur Beanspruchung von zwei kleineren Feuchtbiotopen (Schilf auf sekundärem Standort und etwas Feuchtwiese in einem nutzungsbedingt etwas zerfahrenen Bereich. Beide Biotope/Biotopreste sind durch schon länger im Prozess befindliche Standortveränderungen bereits nur noch sehr eingeschränkt funktional. Da jedoch für beide Flächen ein Schutz nach § 30 BNatSchG festgestellt werden kann, wird eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die parallel zum Verfahren beantragt wird.

Der östlich an die geplante Bebauung und deren Eingrünung angrenzende Teilbereich (bis zum Lörzenbach) wird im Wesentlichen als „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und aufgewertet.

II.3.5.2 Auswirkungen Fauna

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist. Dabei ist zu ermitteln, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen.

Der Prüfung auf die Verletzung von Verbotstatbeständen sind die Möglichkeiten zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. von Maßnahmen zur Sicherung, Erhaltung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der ökologischen Funktionen (CEF-Maßnahmen, FSC-Maßnahmen¹) zugrunde zu legen. Kann mit Hilfe dieser Maßnahmen eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung verhindert werden, so ist kein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durchzuführen.

Zum Ausschluss der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden im Gutachten Maßnahmen aufgeführt, die in die weiter unten aufgeführte Gesamtdarstellung der „Maßnahmen Flora und Fauna“ (Kapitel II.3.5.3) aufgenommen sind.

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

FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“) = Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen, „besondere Sicherungsmaßnahmen“

(Detailliert siehe: Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, Stand vom November 2021, im Anhang.)

Tabellarische Auflistung der Maßnahmen für die Fauna / Artenschutz:

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

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

Legende		Verbotsphase		Umsetzungsphase		Vorzugsphase
---------	--	--------------	--	-----------------	--	--------------

* K 01: M1: 1. Mahdphase, M2: 2. Mahdphase

** V 07: Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich

(Erläuterung der Abkürzungen: V=Vermeidungsmaßnahmen, K=Kompensationsmaßnahme, E=Empfehlung, S=sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen)

Ergebnis der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

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

Es werden Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ersatzmaßnahmen) Kompensationsmaßnahmen und „sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen“ erforderlich. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen empfohlen. FCS-Maßnahmen (besondere Sicherungsmaßnahmen) werden nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen von geschützten Arten in Bezug auf § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für keine Art notwendig.

II.3.5.3 Auswirkungen Natura 2000: Hinweise aus der FFH-Vorprüfung

Aus der FFH-Vorprüfung ergibt sich folgende Sachlage: Alle geplanten baulichen Eingriffe finden außerhalb der festgesetzten Grenzen des FFH-Gebietes statt. Auch mittelbare

Beeinträchtigungen wie bspw. durch Stoff- und Schadstoffeinträge können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung vorhabenbedingter mittelbarer Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 gibt die FFH-Vorprüfung die folgenden Hinweise, die in der Gesamtdarstellung der „Maßnahmen Flora und Fauna“ (*Kapitel II.3.5.4*) berücksichtigt werden:

- Vermeidung von Nähr- und Schadstoffeinträgen: Auf der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen im Rahmen der Pflege bzw. Nutzung weder Pflanzenschutzmittel verwendet, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Gebäuden ist unzulässig. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe unterhalb der Bemessungshochwasserlinie (175,16 m ü. NHN) ist auch innerhalb von Gebäuden nur unter der Voraussetzung dicht schließender Umfassungen zulässig.
- Vermeidung von Einleitungen: Die direkte Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Vorhabensgebiet in den Lörzenbach ist auszuschließen. Es wird empfohlen dieses in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Regenwasserzisternen sind zudem nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Eine Versickerung von reinem Dachflächenwasser wird aufgrund seiner Schadstoffarmut als unproblematisch bewertet, während eine Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Freiflächenbereich dagegen aufgrund der Nähe zum Lörzenbach nur nach einer entsprechenden Vorbehandlung (Leichtflüssigkeitsabscheider u.ä.) erfolgen kann. Die Festlegung der detaillierten Anforderungen an die Vorbehandlung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis zu treffen.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass - bei Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen - die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich ‚Auf der Binn und Mühlwiese‘ beabsichtigte Nutzungsänderung weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen verursacht.

II.3.5.4 Maßnahmen Flora und Fauna (Gesamtdarstellung)

Mit folgenden Maßnahmen lassen sich Beeinträchtigungen von Flora und Fauna vermeiden, minimieren und teilweise auch kompensieren. Maßgebliche artenschutzrechtliche Erfordernisse (s.o.) und Forderungen, die sich aus der FFH-Vorprüfung ergeben, sind integriert bzw. in der Planung angemessen berücksichtigt.

Maßnahmen Vegetation / Biotope

- Zur Schonung und Sicherung der Bachaue, ihres Biotoppotenzials und des angrenzenden Lörzenbachs wird die vorgesehene Gewerbegebiets-Ausweisung auf eine einzeilige Bebauung unmittelbar entlang der Mitlechterner Straße im Westen beschränkt. Ausgewiesen wird angrenzend ein ausgeprägter Pufferbereich (Mindestabstand zwischen konzipierter Gewerbegebietsgrenze und Bach: 40 m). Durch diese Schutz- und Entwicklungszone bleibt der Lörzenbach vom Gewerbegebiet unbeeinträchtigt; maßgebliche Teile der Aue werden als Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert, was gegenüber dem Status quo naturschutzfachlich eine deutliche Verbesserung darstellt.
- Eingrünung entlang der Außengrenzen
 - o Erhaltung und Entwicklung der Gehölze im Norden entlang der Bundesstraße B460 (V 04)

- Abgrenzung der Lörzenbachaue durch eine mindestens 3-reihige Hecke (Pflanzenabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15%. Mindestens alle 15 m ist ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen.
- Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten, kein Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen.
- Empfehlung und Vorgaben zu Fassadenbegrünungen
- Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (bis zu einer Dachneigung von 15°) sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.
- Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen (V 01): Unmittelbar vor der Rodung von Baumgehölzen ist eine Begutachtung hinsichtlich vorhandener Baum- bzw. Spechthöhlen von einer Ökologischen Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) durchzuführen. Alle dabei ange-troffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen unter den Punkten V 02 und C 01 umzusetzen.
- Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen (V 02): Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen (vgl. Punkt V 03). Unmittelbar vor der Fällung ist der Höhlenbaum durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei gut einsehbaren Baumhöhlen ist eine direkte optische Überprüfung ausreichend. Sofern keine Fledermäuse angetroffen werden, ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehba-ren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes darf dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttempera-turen > 5° C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.
- Beschränkung der Rodungszeit (V 03): Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen.
- Gehölzschutz (V 05): An Baufelder angrenzende Gehölzbiotope sind gegen eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material sowie Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bebauung zu schützen. Daher sind in der Grenzzone der dort ausgewiesenen Baufelder entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzäune o.ä.) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine Ökologi-sche Baubegleitung (siehe Punkt S 01) zu gewährleisten und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu dokumentieren.
- Habitatschutz I (V 06): Bei der Flächenpflege ist die Brutperiode der Stockente zwingend zu berücksichtigen. Eine Mahd im Bereich des Gewässerrandstreifens (mindestens 10m Breite) ist zwischen 15. April und 30. Juni nicht zulässig (siehe „*Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“)
- Regelungen zur Baufeldfreimachung (V 07): Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitungen müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittel-räumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäo-logischer Bodendenkmäler. Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbe-reitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch eine Ökologische Baubegleitung (vgl. Punkt S 01) auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren

Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.

- Individuenschutz (V 08): Die Durchführung von Erdbauarbeiten muss außerhalb der Emergenzzeit und der daran anschließenden Phase der Eiablage/Junglarvenentwicklung der Bläulingsart - also zwischen 15. September und 15. Juni - erfolgen.
- Habitatschutz II (V 09): Baustelleneinrichtungen sowie Zwischenlagerflächen für Erdaushub bzw. Material oder Abstellflächen für Maschinen dürfen im Plangebiet nur in den Bereichen der Gewerbeflächen errichtet werden. Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind durch einen Bauzaun oder eine vergleichbare Maßnahme wirksam gegenüber einer Inanspruchnahme abzugrenzen. Die räumliche Umsetzung erfolgt in direkter Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung (vgl. Punkt S 01), die zudem die fachgerechte Umsetzung gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße dokumentiert. Aufschüttungen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind unzulässig.
 - Für die Befestigung der Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Nägel aus Aluminium zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügeln frei aufzuhängen.
 - Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren.
 - Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
 - Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Belastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
 - Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
 - Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Struktureller Ersatz abgängiger Großnester (C 02): Für jeden entfallenden Standort eines Großnestes sind auf dem jeweils betroffenen Grundstück jeweils zwei Nistkörbe aus Weidengeflecht (ø 40 cm) bzw. funktional vergleichbare Konstruktionen zu installieren. Die Standortfestlegung der Hilfsgeräte kann als Ausnahme auch im gleichen Funktionsraum erfolgen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße. Die Weidenkörbe sind in mindestens 6-8 m Höhe in Astgabeln geeigneter Trägerbäume zu befestigen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer Ökologischen Baubegleitung (siehe Punkt S 01) erfolgen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist von der Ökologischen Baubegleitung ein Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen, in dem auch die Standorte der Hilfsgeräte sowie die Quantifizierung nachgewiesen sind.

Die Maßnahme ist durch ein 5-jähriges Monitoring (S 03) zu begleiten. Im Rahmen der Kontrolle ist jede Belegung der Nistkörbe zu dokumentieren. Beschädigte oder abgängige Nistkörbe sind zu registrieren und kurzfristig zu ersetzen. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielart (hier: Waldohreule) (also zwischen 15. April und 30. Juni). Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist jährlich ein Monitoring-Bericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen.
- Ökologische Baubegleitung (S 01): Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Person als Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.
- Verschluss von Bohrlöchern (S 02): Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

- Sicherung von Austauschfunktionen (E 01): Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln ist unzulässig.
- Quartierschaffung für Fledermäuse (E 02): Es wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen. Diese können in Form von Holzverschalungen ausgeführt werden. Alternativ können Fledermauskästen aufgehängt bzw. Quartiersteine eingebaut werden.
- Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten (E 03): Bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% ist auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten (siehe auch Punkt B.1) und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die nachfolgenden Maßnahmen zurückzugreifen, um die Scheiben für Vögel sichtbar zu machen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (z.B. Rankengitterbegrünungen). Vorgaben zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu entnehmen
- Minimierung von Lockefferen für Insekten (E 05): Für die Außenbeleuchtung sowie für angestrahlte sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockefferen für Insekten zulässig. Die Lampen sind nach unten abstrahlend anzuordnen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.
- (K 01) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gelten folgende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen:
 - o Eine Beweidung ist unzulässig.
 - o Grundsätzlich ist auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.
 - o Extensive Nutzung und Pflege mit einer zweischürigen Mahd der Flächen; Der erste Schnitt muss bis 31. Mai erfolgen; ein Mahdtermin nach dem 01. Juni und vor dem 15. September ist nicht zulässig. Der zweite Schnitt darf erst nach dem 16. September erfolgen.
 - o Verzicht auf schwere Maschinen und insbesondere Verzicht auf das Walzen der Flächen; ein Abschleppen mit leichtem Gerät (umgedrehte Eggen o.Ä.) zur Beseitigung von Maulwurfshügeln u.Ä. ist zulässig, hat aber außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.
 - o Etablierung einer Saumgesellschaft (3 bis 5 m breit) entlang des Lörzenbachs als Wechselbrache.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen (= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) und Kompensationsmaßnahmen aufgefangen. Eine Ökologische Baubegleitung ist einzusetzen. Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders bzw. streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass - bei Berücksichtigung der o.g. vermeidenden Maßnahmen - die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich ‚Auf der Binn und Mühlwiese‘ beabsichtigte Nutzungsänderung weder für das Schutzziel des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“, noch für die Erhaltungszielsetzungen der in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrele-

vanten Arten und Lebensraumtypen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen verursacht.

II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

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

II.3.7 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich regelmäßig Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung (siehe Kapitel II.3.1.) und Boden (landwirtschaftliche Nutzflächen, siehe Kapitel II.3.2) sowie Immission.

Landschaftsbild und Erholung

Von der Planung sind keine Wanderwege oder andere Erholungseinrichtungen unmittelbar betroffen. Zudem ist der Bereich nicht weit in die Landschaft einsehbar. Somit ist der Bereich für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung von nachgeordneter Bedeutung. Mögliche Beeinträchtigungen können durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Immissionen (Lärm)

Die Bundesstraße (B460) ist gemäß Verkehrsdaten von Hessen Mobil aus dem Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 10.400 Kfz/d belastet.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenso eingehalten, wie die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Bereich der Teilfläche GE 2. Im Bereich der Gewerbeflächen GE 1 dagegen werden die Orientierungswerte überschritten. Daher sollen im Bereich GE 1 keine Wohnnutzungen zugelassen werden.

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

Siehe detailliert auch (Teil I, Kapitel I.1.11)

Landwirtschaftliche Nutzfläche

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

werden Gewerbeflächenentwicklungen auf den aus Gemeindesicht für die Landwirtschaft wertvolleren Ackerflächen Richtung Steinbach zeitlich zurückgestellt.

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

Siehe detailliert auch (Teil I, Kapitel I.1.7)

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen sind spürbar, halten sich aber mit den vorgesehenen Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen. Durch die Vorprägung mit B460 im Norden, Mitlechterner Straße und angrenzendem Gewerbegebiet im Westen, treffen die Veränderungen keinen unbeeinträchtigten Landschaftsraum.

Dennoch nimmt die geplante Erweiterung erstmals Flächen östlich der Mitlechterner Straße ein, was wegen der dort angrenzenden Lörzenbachaue ein besonders sensibles Umgehen mit dem Bereich erfordert. Die geplanten Gewerbeflächen erstrecken sich daher auch nur mit der Tiefe eines Grundstücks entlang der Mitlechterner Straße; der außerdem überplante Bereich zwischen den Gewerbeflächen und dem Lörzenbach wird weitestgehend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gesichert. Hier wird hochwertiges Grünland entwickelt und im Sinne des Arten- und Habitatschutzes (Maculinea) gepflegt. Bestehende Gehölzflächen an der B460 bleiben hier erhalten. Und auch im Bereich des geplanten Gewerbegebietes werden die Straßenbegleitgehölze an der Böschung zur B460 nur in sehr geringem Umfang zurückgenommen. Im Eingriffsgebiet an anderer Stelle jedoch noch ein weiteres Gehölz.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich, wie stets bei der Erstversiegelung landwirtschaftlicher Böden, besonders auf das Schutzgut Boden aus. Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Mit Festsetzungen zum schonenden Umgang sowie zur Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebietes, u.a. Festsetzung von mit Dachbegrünung) wird hier eine gewisse Minimierung erreicht. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Fauna, Klima und Wasser können ebenfalls durch Maßnahmen im Geltungsbereich minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Externe Maßnahmen, die sich auf andere Potentiale (Arten- und Biotoppotential) verbessernd auswirken sind hier gleichsam als kompensierend zu werten.

Der Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites erfolgt über die Festsetzung bereits entwickelter, aber bislang nicht zugeordneter Biotopentwicklungsflächen die als Teilgeltungsbereich 2 zum Bebauungsplan gehören.

Das Gebiet tangiert im Osten das FFH-Gebiet 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Zu den möglichen Auswirkungen wurde eine FFH-Prognose erstellt. Aus der FFH-Vorprüfung ergibt sich folgende Sachlage: Alle geplanten baulichen Eingriffe finden außerhalb der festgesetzten Grenzen des FFH-Gebietes statt. Auch mittelbare Beeinträchtigungen wie bspw. durch Stoff- und Schadstoffeinträge können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung vorhabenbedingter mittelbarer Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 gibt die FFH-Vorprüfung Hinweise.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrecht-

lich relevanten Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, unter Einhaltung der Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) von dem Vorhaben keine erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen im Rahmen der FFH-Prüfung, den Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet, sowie unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahmen in der Fläche des Teilgeltungsbereichs 2, keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff / Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018 vorgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst zum einen mit dem **Teilgeltungsbereich 1** das eigentliche Plangebiet Östlich der Mitlechterner Straße, mit einer Größe von 1,74 ha.

Der **Teilgeltungsbereich 2** umfasst die externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 0,51 ha (Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück Nr. 48 teilweise)

II.5.1 Teilgeltungsbereich 1: Biotopwertbilanz im Plangebiet Östl. der Mitlechterner Straße

Für die Bilanzierung ist als Ausgangszustand der im Bestandsplan zum Umweltbericht (Plan 1: Teilgeltungsbereich 1 – Bestand) dargestellte und in Kapitel II.2.6 beschriebene Bestand maßgeblich.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ überplant und ersetzt im Westen, im Bereich der (Straßen-)Parzelle (Fl. 5 Nr. 59/5), den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach“ 2. Änderung, der seit März 2011 rechtskräftig ist).

Da sich der reale Bestand in dieser Parzelle (= asphaltierte Straße mit westlich angrenzenden Grünstrukturen, s. aktuellen Bestandsplan) vom rechtsgültigen Ausgangszustand (= asphaltierte Straße mit westlich angrenzender „öffentlicher Grünfläche“, s. rechtsgültigen B-Plan) nicht maßgeblich unterscheidet, wird in der Bilanzierung im Bereich der genannten Parzelle der Einfachheit halber der reale Bestand zugrunde gelegt.

Für den Planungszustand wird entsprechend der Darstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ und des Entwicklungsplans zum Umweltbericht (Plan 2: Teilgeltungsbereich 1 – Entwicklung) von folgenden Nutzungen ausgegangen:

Gewerbegebiet (GE1, GE2, GEE):

Die zulässigen überbaubaren / versiegelbaren Flächen errechnen sich bei der vorliegenden GRZ = 0,7 aus der Kappungsgrenze von 80 % der Grundstücksgröße. Diese 80 % werden wiederum zu 80 % als Dachflächen ohne Regenwassernutzung (Typ 10.710) und zu 20 % als versiegelte Nebenflächen mit Regenwasserversickerung (Typ 10.530) angesetzt.

Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20 % der Grundstücksgröße) werden als Grünflächen angesetzt: Zum einen als Heckenpflanzung (Typ 02.400) wie zeichnerisch dargestellt ca. 750 m²) die verbleibenden restlichen Grünfläche werden als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221) angesetzt.

Durch die Vorgabe der Pflanzung von 1 Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche kommen hier zusätzlich noch 17 Laubbäume (Typ 04.110) zum Ansatz.

Hinweis: Die geplante Eingrünung (3-reihige Heckenpflanzung) kollidiert im Nordosten mit einem kleinen Sekundärschilfbestand (Typ. 05.410; s. Bestandsplan Fl. 6). Dieser ist mit einer Größe von 140 m² zwar sehr klein (liegt unterhalb der Kartierschwelle (mind. 250 m²). der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung, Stand 2022). Da dennoch ein Schutz nach § 30 BNatSchG festgestellt werden kann, wird hier eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die parallel zum Verfahren beantragt wird.

Urbanes Gebiet (MU)

Überbaubare Flächen (GRZ = 0,5) als Dachflächen ohne Regenwassernutzung (Typ 10.710). Flächen für Stellplätze und Garagen als Typ 10.530 (Teilversiegelte und versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung) im Umfang von 25 % der Grundstücksgröße. Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Umfang 25 %) im Bereich einer zeichnerisch festgesetzten Eingrünung im Süden als Neuanlage Hecken- /Gebüschpflanzung (einheimisch / standortgerecht; Typ 02.400). Die verbleibenden Flächen als gärtnerisch anzulegende Flächen (Typ 11.221).

Durch die Vorgabe der Pflanzung von 1 Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche kommen hier zusätzlich noch 3 Laubbäume (Typ 04.110) zum Ansatz.

Verkehrsflächen

1. Erschließungsstraße:

Die bestehende Asphaltstraße (Mitlechterner Straße) (Typ 10.510) ist in Erweiterung des Status quo östlich mit einem 2,5 m breiten Gehweg geplant, hierfür werden Grünstrukturen randlich in Anspruch genommen.

2. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Öffentlicher Pflwegeweg Gewässerunterhaltung

Der teilversiegelte Pflwegeweg (HGDT-Weg, Typ 10.630) geht als Planung wie Bestand in die Bilanz ein. (Ein Teil dieses Weges (225 m²) ist jetzt als Nebenfläche im Gewerbegebiet berücksichtigt, da der Pflwegeweg entgegen früheren Plandarstellungen nicht mehr vollständig als Verkehrsfläche festgesetzt ist.)

Flächen für die Landwirtschaft

Die künftigen Flächen für die Landwirtschaft (ohne die Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft) umfassen zu erhaltende Gehölzflächen im Norden und geringumfängliche Grünflächen im Süden die künftig als Wiesenweg genutzt werden wird.

Davon ist auch der Ausläufer einer Feuchtwiese betroffen, der im Bestand eigentlich nur wechselfeucht und außerdem durch Querung / Wegenutzung häufig bodenoffen und in diesem Randbereich als Feuchtwiese kaum zu erkennen ist.

Da dennoch ein Schutz nach § 30 BNatSchG festgestellt werden kann, wird hier für diesen stärker wegetechnisch genutzten Bereich eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die parallel zum Verfahren beantragt wird.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsmulde Typnr. 05.354) bestehen bereits und gehen als Planung wie Bestand in die Bilanz ein.

Flächen zur Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft

Sensible, teilweise bereits artenreiche Frisch – und Feuchtgrünlandflächen werden mit zielführenden Pflegevorgaben in ihrer Wertigkeit erhalten oder naturschutzfachlich aufgewertet. Dabei wird insbesondere auch der Artenschutz berücksichtigt:

- Mahdvorgaben v.a. zur Förderung der FFH-Arten *Maculinea nausithous* und *M. teleius*: Extensive Nutzung und Pflege mit einer zweischürigen Mahd der Grünlandflächen (der erste Schnitt muss bis 31. Mai erfolgen; ein Mahdtermin nach dem 01. Juni und vor dem

15. September ist nicht zulässig. Der zweite Schnitt darf erst nach dem 16. September erfolgen). Verzicht auf schwere Maschinen und insbesondere Verzicht auf das Walzen der Flächen; ein Abschleppen mit leichtem Gerät (umgedrehte Eggen o.Ä.) zur Beseitigung von Maulwurfshügeln u.Ä. ist zulässig, hat aber außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen). Keine Verwendung von Dünger oder Pestiziden.

- Etablierung einer Saumgesellschaft (3 bis 5 m breit) direkt entlang des Lörzenbachufers
- Besondere Mahdvorgaben im Bereich des 10m-Uferstreifens zur Berücksichtigung der Brutperiode der Stockente (zwischen 15. April und 30. Juni nicht zulässig).

In die Bilanzierung gehen die so behandelten Flächen ein als extensiv genutztes Frischgrünland (Typnr. 06.330) und extensiv genutztes Feuchtgrünland (Typnr. 06.113). Eine kleine Ufergehölzfläche aus Erlen (Typnr. 02.320) reicht außerdem in den Bereich und ist zu erhalten.

Biotopwertdifferenz im Teilgeltungsbereich 1:

Insgesamt entsteht eingriffsbedingt im Plangebiet ein rechnerisches **Biotopwertdefizit** in Höhe von **175.419 WP**.

II.5.2 Zusätzlicher Kompensationbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden

Der rechnerische, in der EA-Bilanz darstellbare Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden lässt sich gemäß KV unter bestimmten Voraussetzungen auf Basis von Flächengröße des Neueingriffs und Ertragsmesszahl je Ar über eine Zusatzbewertung der KV (2.2.5; 2.3) ermitteln.



Abbildung 16: Karte mit den Ertragsmesszahlen (EMS) der Böden in der Gegend des Planbereichs. Die hellgrünen und grünen Bereiche haben eine EMS über 60 und sind damit für eine Bilanzierung relevant.

Bewertung nach KV:

2.2.5 Bodenfunktion

Zu bewerten ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials, **soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10 000 Quadratmeter beträgt.**

2.3 Korrekturzuschlag oder Korrekturabschlag

Für Nr. 2.2.5 gilt, dass **je angefangene 10 EMZ** über beziehungsweise unter der in Nr. 2.2.5 genannten Grenze **ein Zuschlag von 3 WP je qm** erfolgt. Eingriffe in Archivböden oder Bodendenkmäler werden immer mit einem Aufschlag von 3 WP je qm bewertet. Bei einer Eingriffsfläche unter 10.000 Quadratmeter erfolgt diese Bewertung innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsplanung.

Bei einer Eingriffsfläche über 10.000 Quadratmeter ist die Bewertung in einem geeigneten Gutachten vorzunehmen. Dabei werden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert.

Da die relevante Eingriffsfläche (neu versiegelte Fläche) im Plangebiet deutlich unter 10.000 m² beträgt ist hier kein separates Gutachten zu erstellen.

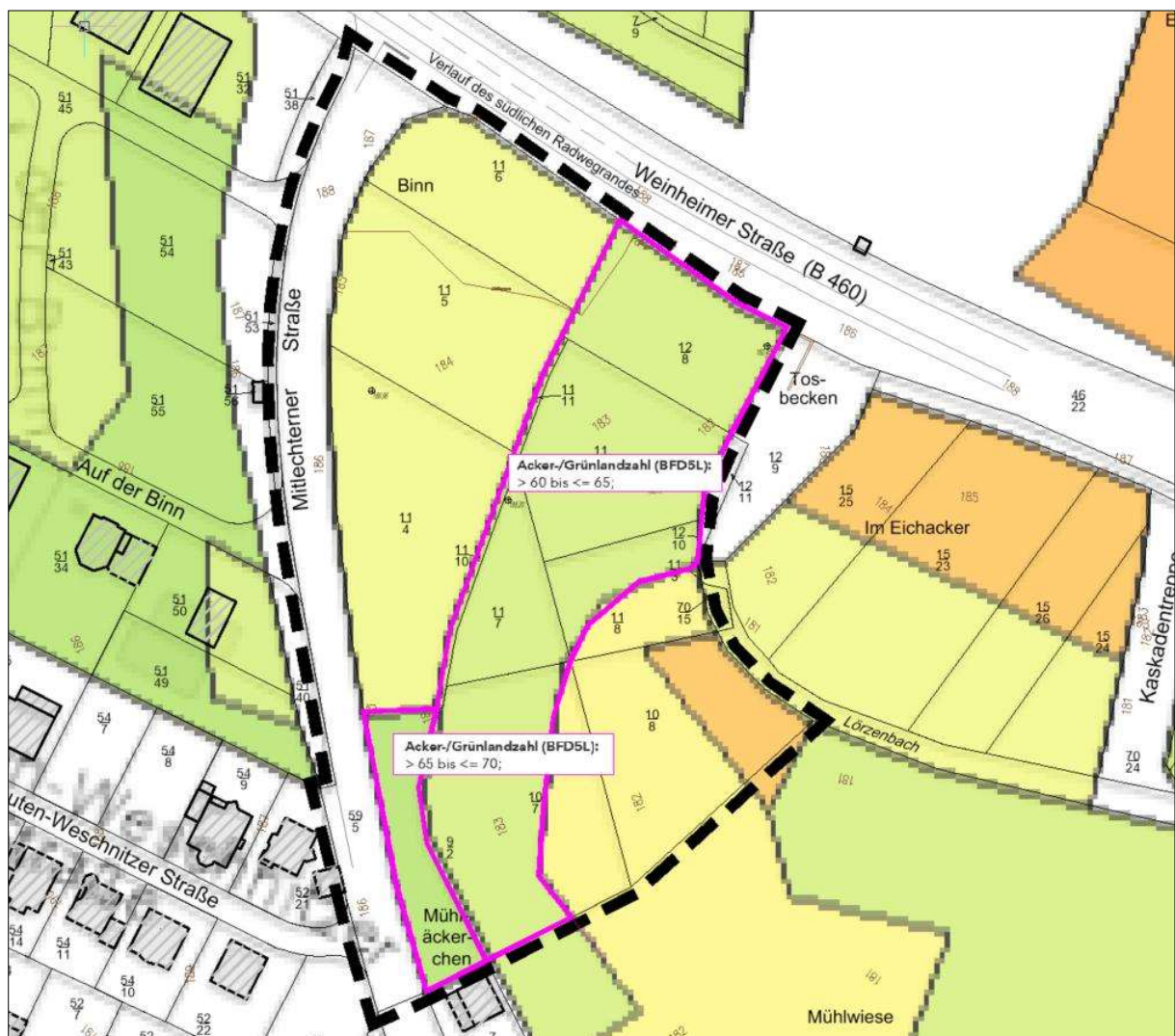


Abbildung 17: Karte mit Umgrenzung (violette Linie) der bilanzierungsrelevanten Böden im Plangebiet. Diese sind mit den im Rahmen der Planung neu zu versiegelnden Flächen zu verschneiden (s. Abb. 18)

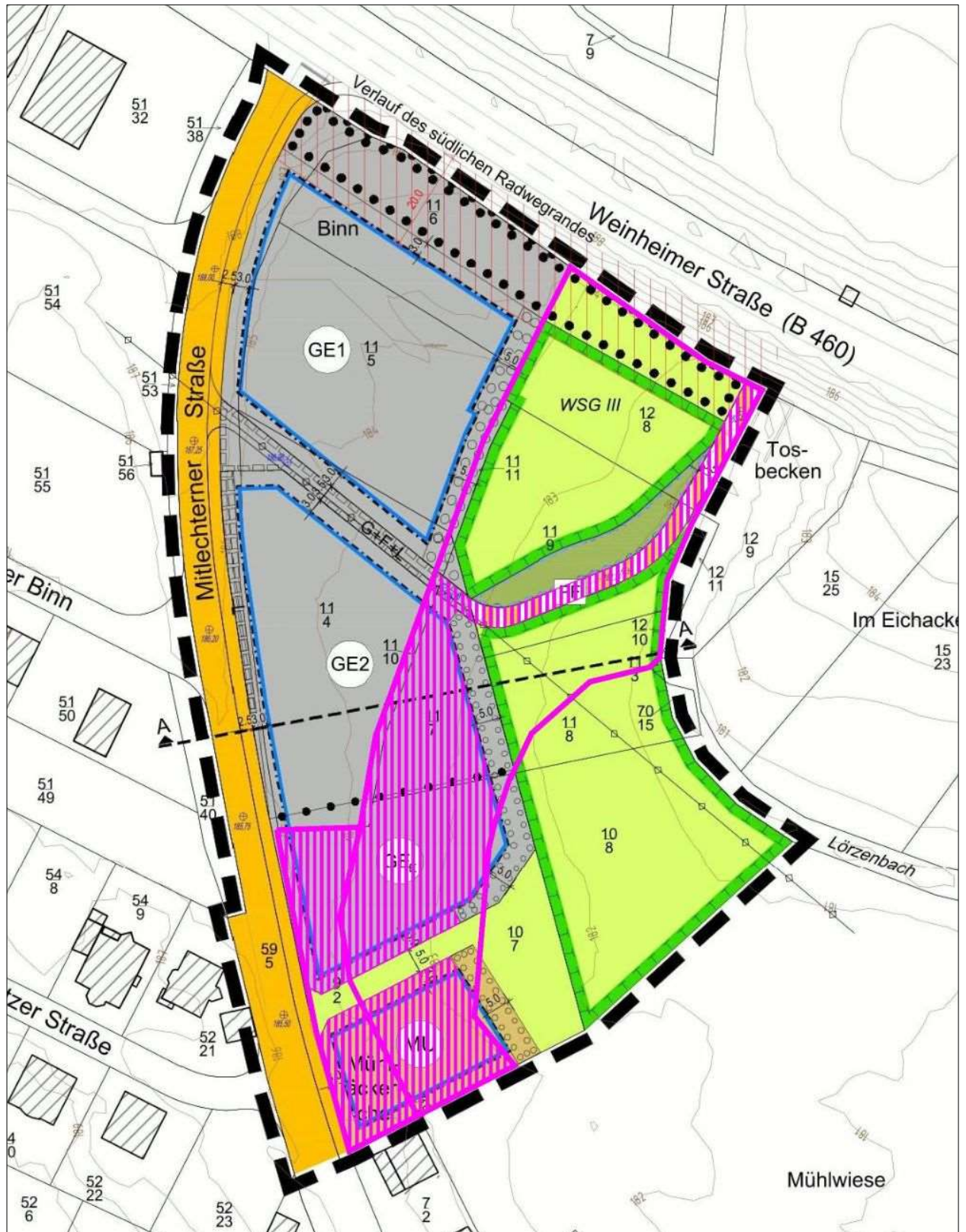


Abbildung 18: Zeichnerisches Verschneidungsergebnis zur Bodenbilanzierung (violett schraffierte Flächen)

Gebiet	Eingriffs-bereich	Zu bilanzie-render Flächenteil	Überbaubare / versiegelbare Fläche	BWP-Defizit: versiegelbare Fläche x 3 BWP
GE	1.727	0,8	1.382	4.145
MU	905	0,75	679	2.036
Verkehrsfläche	313	1,0	313	939
Summe	2.945		2.374	7.120

Die Bewertung des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials innerhalb der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung ergibt durch den Verlust ein **zusätzliches Biotopwertdefizit** in Höhe von **7.120 BWP**.

Zusammenfassung: Bilanzierungsergebnis vor externem Ausgleich:

Die Biotopwertbilanz in TG 1 und zusätzlicher Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden führen zu einem **Biotopwertdefizit** in Höhe von **175.419 WP + 7.120 WP = 182.539 WP**.

Zum Ausgleich dieses Defizites steht die externe Ausgleichsfläche in Teilgeltungs-bereich 2 zur Verfügung.

II.5.3 Teilgeltungsbereich 2: Externe Ausgleichsfläche

(vgl. Plan Anlage 4: **Teilgeltungsbereich 2: Ausgleich** (Bestand und Entwicklung), Büroge-meinschaft Contura - Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim, Stand vom Juni 2024

Ausgangssituation

Im Bebauungsplan FÜ 67 „Die Galgenhohl, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 19.07.1998, wurden die Eingriffe durch Festsetzung eines „Teilgeltungsbereichs 2“ mit dem Grundstück Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 48, „In der Linnenbach“, kompensiert. Von dem insgesamt 16.738 m² großen Flurstück waren damals 13.628 m² intensiv genutztes Ackerland (Biotoptyp 11.191), das in Feuchtwiese und Wiesenbrache umwandelt werden sollte. Davon wurden 6.776 m² dem Bebauungsplan „Galgenhohl“ zugeordnet.

Der Biotopwertgewinn der verbleibenden „Restfläche“ der Ausgleichsmaßnahme (6.852 m²) wurde im Hinblick auf künftige Bebauungspläne erbracht und steht somit heute noch zur Verfügung, da diese Restfläche bislang keinem Bebauungsplan und auch keiner anderen Eingriffsplanung für einen Defizitausgleich zugeordnet wurde.

Aktuelle Verwendung

Für die aktuelle Verwendung wurde - nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - die bereits vor Jahren umgewandelte Restfläche nun erneut erhoben. Deren heutiger Entwicklungsstand stellt - ähnlich dem Vorgehen bei einem Ökokonto - die Ziel-Biototypen im Rahmen einer aktualisierten Biotopwertbilanz dar, als deren Ausgangsbiotope der ehemalige Intensivacker und der damals wie heute existente Bachlauf, als ursprünglicher („fikiver“) Bestand behandelt werden.

Aus dieser aktualisiert bewerteten Restfläche (Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück 48 teilweise) wurde eine dem aktuellen Biotopwertdefizit entsprechende Teilfläche als „Teilgeltungsbereich 2“ des Bebauungsplans LÖ24 „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ festgesetzt. Diese Teilfläche umfasst 5.125 m². Der „Teilgeltungsbereich 2“ des Bebauungs-plans FÜ 67 „Die Galgenhohl, 1. Änderung“ wird in diesem betreffenden Abschnitt überplant und ersetzt.

Die Flächen des TG 2 im Einzelnen (s. tabellarische EA-Bilanz):

Bestand (fiktiver Ausgangsbestand):

- 11.191 Acker intensiv genutzt mit 16 WP/m²
- 05.214 Bäche ohne flutende Wasservegetation. Strukturgüte 3 oder schlechter: 47 WP/m²

Ausgleichsplanung (Zielbiotope entsprechend der bereits erfolgten Entwicklung)

(Geländeaufnahme am 01.05.2024)

- 05.214 Bäche ohne flutende Wasservegetation. Strukturgüte 3 oder schlechter: 47 WP/m²
- 05.410 Schilfröhricht mit 53 WP/m²
- 06.113 Extensiv genutzte Feucht- und Nasswiesen mit 59 WP/m²
- 06.330 Sonstige extensive Mähwiesen, frisch-feucht mit 55 WP/m²
- 06.330 / 06.340 Frischwiese Mischtyp: extensiv / mäßig intensiv (55 + 35 / 2) mit 45 WP/m²

Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen:

Innerhalb der im TG 2 zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Gemarkung Fürth, Flur 6 Flurstück Nr. 48 (teilweise) gelten folgende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen:

Das aus Ackerland durch Einsaat hervorgegangene Frisch- und Feuchtgrünland ist durch extensive Pflege in seiner Artenvielfalt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Hierfür sind die Flächen weiterhin als Wiesen zu nutzen:

- Mahd der Wiese maximal zweimal pro Jahr, 1. Schnitt zwischen dem 1. Juni und dem 1. Juli, 2. Schnitt nach dem 15. September.
- Das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen.
- Duldung und Erhaltung von temporären Vernässungen.
- Grundsätzlich ist auf Düngung und den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.
- Verzicht auf Pflegeumbruch.
- Die vorhandenen Obstbäume der Obstbaumreihe sind zu erhalten und extensiv zu pflegen. Abgängige Obstbäume sind zu ersetzen.

Schilfflächen im bestehenden Umfang können weitgehend sich selbst über lassen bleiben. Eine abschnittsweise verjüngende Mahd alle 2 – 3 Jahre ist dem Biotoperhalt zuträglich, aber nicht zwingend. Eine hier ggf. stattfindende Sukzession in Richtung auf ein Feuchtgebüsch ist im Sinne der Biotopvielfalt ebenfalls unterstützenswert.

Der kleine Wiesenbach kann – wie bisher – im Zusammenhang mit den umgebenden Feucht- und Frischwiesen bewirtschaftet werden.

II.5.4 Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Durch die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2 kann das Biotopwertdefizit aus dem eigentlichen Eingriffs- und Plangebiet (Teilgeltungsbereich 1) in Höhe von 182.539 WP vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein zu vernachlässigender Biotopwertüberschuss in Höhe von 70 Biotopwertpunkten.

Die konkreten, externen Flächen für Ausgleichs- und ggf. Artenschutzmaßnahmen sind gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren und für das NATUREG zu melden (Naturschutzregister der Naturschutzbehörden).

II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Gemeinde Fürth überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Zudem unterrichten die Behörden die Kommune, wenn die Durchführung der Planung erhebliche oder unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang eines Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben und auch Art und Umfang der Überwachung sind nicht festgelegt.

Seitens des Artenschutzgutachtens werden jedoch für die vorlaufenden Ersatzmaßnahmen C 01 (Installation von Fledermauskästen), C 02 (Struktureller Ersatz abgängiger Großnester) und die Kompensationsmaßnahme K 01 (Habitatentwicklung / Grünlandpflege zur Förderung der beiden FFH-relevanten Maculinea-Arten) Funktionskontrollen gefordert, ebenso wie die Einsetzung einer fachlich geeigneten ökologischen Baubegleitung:

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

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

Maßnahme C 01 (Installation von Fledermauskästen): Die Maßnahme wird durch ein **5-jähriges Monitoring** begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erfolgt. Untersucht werden alle installierten Hilfsgeräte. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

Maßnahme C 02 (Struktureller Ersatz abgängiger Großnester): Die Maßnahme wird durch ein **5-jähriges Monitoring begleitet**. Im Rahmen der Kontrolle wird jede Belegung der Nistkörbe dokumentiert. Beschädigte oder abgängige Nistkörbe werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend während der Brutperiode der Zielart (hier: Waldohreule).

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

- Auch im Anschluss an diese artenschutzrechtlich geforderten fünfjährigen Kontrollen ist die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen jährlich zu kontrollieren und intern zu dokumentieren. Faunistische Erhebungen und Nachsuchen sind dann jedoch nicht mehr erforderlich.
- im dritten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Durchführung der Gehölzerhaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen durch die Gemeinde Fürth zu überprüfen und gegebenenfalls einzufordern. Erforderlichenfalls sind hier Anpassungen/ergänzende Pflanzungen vorzunehmen.

Die Erfolgskontrollen sind durch die Gemeinde Fürth in der Verfahrensakte zu dokumentieren. Sollte der Erfolg der Maßnahmen ausbleiben, bedarf es im Rahmen eines Risikomanagements entsprechender Anpassungen bzw. Änderungen (z.B. Nachpflanzungen, Wechsel des Ortes für Nisthilfen oder Hilfsgeräte).

II.7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Fürth plant das an der Bundesstraße 460 liegende Gewerbegebiet im Ortsteil Lörzenbach zu erweitern. Die verkehrlich sehr günstig gelegenen Flächen bieten auch wegen der für den vorderen Odenwald untypisch flachen Topographie an dieser Stelle gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben.

Erstmals nimmt die geplante Erweiterung Flächen östlich der Mitlechterner Straße ein, was wegen der dort angrenzenden Lörzenbachaue ein besonders sensibles Umgehen mit dem Bereich erfordert. Die geplanten Gewerbeflächen erstrecken sich daher auch nur mit einer Grundstückstiefe entlang der Mitlechterner Straße; der außerdem überplante Bereich zwischen den Gewerbeflächen und dem Lörzenbach wird weitestgehend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gesichert. Hier wird hochwertiges Grünland entwickelt und im Sinne des Arten- und Habitatschutzes gepflegt. Bestehende Gehölzflächen an der B 460 bleiben hier erhalten.

Ein die bestehenden Bach-Anlagen (Tos-Becken) im Osten andienender, befestigter Pflegeweg wurde auf Grundlage einer separaten Genehmigung bereits früher errichtet und teilt das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden mäßig intensiv genutztes Grünland, Gehölze und Ruderale Brachen beansprucht und beseitigt. Außerdem kommt es zur Beanspruchung von zwei kleineren Feuchtbiotopen (Schilf auf sekundärem Standort und etwas Feuchtwiese in einem nutzungsbedingt etwas zerfahrenen Bereich. Da für beide Flächen ein Schutz nach §30 BNatSchG festgestellt werden kann, wird eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung parallel zum Verfahren beantragt.

Das Gebiet tangiert im Osten das FFH-Gebiet 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Zu den möglichen Auswirkungen wurde eine FFH-Prognose erstellt. Aus der FFH-Vorprüfung ergibt sich folgende Sachlage: Alle geplanten baulichen Eingriffe finden außerhalb der festgesetzten Grenzen des FFH-Gebietes statt. Auch mittelbare Beeinträchtigungen wie bspw. durch Stoff- und Schadstoffeinträge können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung vorhabenbedingter mittelbarer Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 gibt die FFH-Vorprüfung die Hinweise.

Die Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung entsprechender bereits verbindlich aufgenommener Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Durchführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahmen im Rahmen der FFH-Prüfung, den Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet, sowie unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahmen in der Fläche des Teilgeltungsbereichs 2, keine maßgebliche Verschlechterung des Umweltzustandes eintritt.