

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



KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

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

Per Mail

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Behördenrufnummer

... einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:

Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:

Graben 15
64646 Heppenheim
BAUEN UND UMWELT
Bauleitplanung



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

Datum: 06.05.2022

Aktenzeichen: **TÖB-2022-1032**

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth; LÖ 24 Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße

Bezug: Ihr Schreiben vom 25.03.2022 [SL / 003.062]

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden. In diesem Zusammenhang möchten wir uns für die bis heute eingeräumte Fristverlängerung bedanken.

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

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

A.1.1 Mischgebiet

Im Bebauungsplan ist lediglich ein kleiner Teilbereich von ca. 650 m² als Mischgebiet festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass die Ausweisung eines MI auf einer solch kleinen Flächen kritisch zu sehen ist. Ein MI dient im Wesentlichen dem Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei beide Nutzungen als gleichwertig zueinander zu betrachten sind. Für den konkreten Fall bedeutet dies, dass in diesem Bereich ausschließlich eine kombinierte Nutzung von Wohnen und Gewerbe zulässig wäre. Sowohl ein reines Wohnhaus als auch ein reiner Gewerbebetrieb wären somit nicht zulässig. In der Begründung wird einzig angeführt, dass durch die Festsetzung des MI dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen werden soll. Grundsätzlich verstößt jedoch auch die Festsetzung eines eingeschränkten GE neben einem WA nicht gegen den Trennungsgrundsatz (Vgl. VGH BW vom 16.12.1993, 8 S 1889/93), so dass hier ohne Weiteres die Festsetzung eines eGE möglich ist, was dem Ziel, neue Gewerbeflächen zu schaffen, dienlicher ist als ein MI. Wir bitten um Überprüfung.

A.1.2 Gewerbegebiet

Im GE 2 sollen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind“, zulässig sein. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind diese jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Sparkasse Starkenburg
Sparkasse Bensheim
Volksbank Südhessen-Darmstadt eG
Sparkasse Worms-Alzey-Ried
Postbank Frankfurt

IBAN: DE31 5095 1469 0000 0301 66 BIC: HELADEF1HEP
IBAN: DE46 5095 0068 0001 0258 65 BIC: HELADEF1BEN
IBAN: DE16 5089 0000 0010 1109 04 BIC: GENODEF1VBD
IBAN: DE32 5535 0010 0003 1600 09 BIC: MALADE51WOR
IBAN: DE94 5001 0060 0006 9496 06 BIC: PBNKDEFF



Metropolregion
Frankfurt/Rhein-Main

Gemeinsam engagiert in der



Metropolregion
Rhein-Neckar

Diese gesetzliche Regelung ist der Tatsache geschuldet, dass ein GE zuvorderst einer gewerblichen Nutzung dienen soll. Wohnnutzung hingegen soll in den überwiegend bzw. gleichwertig dem Wohnen dienenden Gebieten stattfinden (WR, WA, MI, MD). Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnen im GE beschränkt sich auf die Fälle, in denen eine betriebliche Notwendigkeit für eine dem Gewerbe angeschlossene Wohnnutzung besteht. Dies ist besonders zu begründen. Rein praktische Gründe (z. B. kurze Wege, günstigere Grundstückspreise) rechtfertigen dies nicht.

Die verwendete Formulierung deutet indes darauf hin, dass die o. g. Wohnnutzung im GE für allgemein zulässig erklärt werden soll. Dies ist zwar grundsätzlich möglich, bedarf dann aber einer besonderen städtebaulichen Begründung. Diese fehlt.

In der Begründung wird unter 1.1 „Anlass der Planung“ ausgeführt, dass es sich bei dem Gebiet um die letzten für ein Gewerbegebiet zur Verfügung stehenden Flächen handelt, die bereits erschlossen sind. Entsprechend sorgsam sollte mit diesen Flächen umgegangen werden. Es liegt im Interesse der Gemeinde, dieses Gebiet für gewerbliche Nutzungen freizuhalten. Nach unserem Dafürhalten sollten die Gewerbeflächen nur in den gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen werden dürfen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Situation im Gewerbegebiet Galgenhohl.

Wir bitten um Überprüfung.

A.3. Flächen für Nebenanlagen

Ggf. ist für solche Vorhaben eine Genehmigung bzw. das Einverständnis der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Wir regen an, diesen Hinweis zu ergänzen. Sollte die Gemeinde diesbezüglich bereits Regelungen mit der Straßenverkehrsbehörde getroffen haben, regen wir an, dies in der Begründung auszuführen.

A.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Flächen sind im Bereich des GE2 überlagert durch „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der angrenzenden privaten Baugrundstücke)“. Diese Überlagerung betrifft mindestens die Hälfte der im GE2 liegenden Pflanzgebotsfläche. In diesem Bereich wird daher das Anpflanzen von Bäumen ausgenommen (A.5.). Durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird eine Bepflanzung, die das planerische Ziel einer Eingrünung des Gewerbegebiets hat (Kap. I.2.4), auf mehr als 50 % des östlichen Randes der Gewerbegebietsflächen damit stark eingeschränkt, insbesondere, wenn Bäume fehlen. Schnitt A – A verdeutlicht den fehlenden Eingrünungseffekt. Wir empfehlen daher, diese Festsetzungen zu überdenken.

A.6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (...)

Wir regen an, den hier genannten Bereich des Plangebiets in der Planzeichnung zur Verdeutlichung auch zeichnerisch festzusetzen.

B.1. Äußere Gestaltung

Wir regen an, Dach- und Fassadenbegrünungen verbindlich festzusetzen. Insbesondere Fassadenbegrünungen sind an nahezu jedem Gebäude möglich und bieten – insbesondere in einem GE, das in der Regel einen hohen Versiegelungsgrad aufweist - Lebensraum sowie ein Nahrungsangebot für Insekten und Bienen (vgl. B.8.2 Bienenfreundliche Gemeinde) und werten das Plangebiet ökologisch auf. Überdies wirken sich Gebäudebegrünungen nachweislich überaus positiv auf das Mikroklima sowie das Landschaftsbild aus.

Bei beleuchteten Werbeanlagen werden Regelungen zur Größe und Lage derselben getroffen. Unter Punkt A.4.4 wird als Maßnahme zum Artenschutz die Minimierung von Lockeffekten für Insekten durch Festsetzungen zur Außenbeleuchtung (max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) beschrieben. Hier stellt sich die Frage, ob diese Regelung auch auf die Werbeanlagen Anwendung finden sollen. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Konkretisierung.

B.2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehälter (...)

Redaktioneller Hinweis: A.5. enthält keine Auswahlliste für Gehölzarten.

Wir regen an, die im letzten Absatz der Festsetzung genannten Sichtwinkel zur Verdeutlichung auch zeichnerisch festzusetzen.

B 3. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Die Formulierung „(talseitige) Außenwandhöhen über 15 Meter sind durch Maßnahmen der Geländeprofilierung (Aufschüttung) zu vermeiden“, erweckt den Eindruck, als handele es sich hierbei eher um eine Empfehlung als um eine Festsetzung. Wir empfehlen daher die Formulierung: „(Talseitige) Außenwandhöhen über 15 Meter sind nicht zulässig und durch Maßnahmen der Geländeprofilierung (Aufschüttung) zu vermeiden.“

Auffüllen des Geländes: Schnitt A – A der Planzeichnung soll u. a. die vorgesehenen Auffüllungen der Bauflächen verdeutlichen. Demnach reicht die Auffüllung bis unmittelbar an die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ heran. Letztere sollen dann mit einer Neigung bis 30° ausgeführt werden. Der Schnitt A – A betrifft allerdings auch die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“, stellt diese aber nicht dar. Es ist auch nicht anzunehmen, dass diese mit einer solchen Neigung ausgeführt werden können. Wir bitten daher um Prüfung.

Baugrenze

Die östliche Baugrenze reicht bis unmittelbar an die zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Bei Ausnutzung dieser Baugrenze ist, gerade bei Gebäuden, zu erwarten, dass diese Anpflanzungen nicht vorgenommen oder beeinträchtigt werden, so dass dieses Planungsziel nicht erreicht würde. Wir regen daher an, die Baugrenze abzurücken.

Erhaltung: Gehölze

Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Gehölze entlang der B 460 werden von einer Festsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“ überlagert. Wir bitten um Prüfung.

Untere Bauaufsicht

1. Die diversen Höhenbezugspunkte sind eindeutig auf gekennzeichnete Flächen in den Baufenstern zu beziehen.
2. Bei der Auffüllung des Geländes ist zu beachten, dass in der Abstandsfläche (3,00 m zu Nachbargrenzen) Auffüllungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind. Da das Gelände aufgefüllt werden muss, ist der Bezugspunkt und die mögliche Höhe der Auffüllung in den Abstandsflächen zu regeln.
3. Auffüllung auf OK Straßenverkehrsfläche (B.3.): Dies bedeutet bei einer geneigten Straße auch geneigte Grundstücke. Diese sind bei Gewerbeflächen selten gewünscht. Die zulässigen/geforderten Auffüllungen sind eindeutig zu definieren.
4. HINWEIS zu A.4. der planungsrechtlichen Festsetzungen (Artenschutz):
Da die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (A.4.1) sowie die den Eingriffen vorauslaufende Maßnahmen (A.4.2) in der Regel zu einem Zeitpunkt vor der Beteiligung der Bauaufsicht und deren Kenntnis ablaufen, ist eine Kontrolle der Umsetzung dieser Anforderungen nicht möglich.

Untere Naturschutzbehörde

Umweltbericht

1. Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Zu den von uns zu vertretenden Teilaspekten Biotopschutz, Artenschutz und Eingriffsregelung geben wir nachfolgende Anregungen.

Natura 2000

2. Aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zum Lörzenbach sollte in den Unterlagen bei

dem Punkt „Vermeidung von Schadstoffeinträgen“ auch die Möglichkeit eines Brandes und die hiermit verbundene Gefahr des Eintrags von Schadstoffen (zusammen mit dem Löschwasser) berücksichtigt werden.

Artenschutz

3. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung, ASP) liegt bereits vor. Dieser kommt zum Ergebnis, dass zwingend Maßnahmen durchzuführen sind, damit es bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt. Bei den Maßnahmen handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen sowie vorlaufend durchzuführende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen).
4. Die relevanten Strukturen (z. B. Höhlenbäume, Großnester), aus denen sich notwendige Maßnahmen ergeben, sind in der ASP (Höhlenbäume S. 16), Umweltbericht (Bestandskarte, Entwicklungskarte) sowie im Planteil zu verorten. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung, damit seitens der Eigentümer bzw. Bauherrschaft das Erfordernis für die Durchführung von Maßnahmen bzw. die Beauftragung einer ÖBB erkannt werden kann.
5. Auf der Grundlage der vorliegenden ASP ergibt sich eine Vielzahl notwendiger Maßnahmen, deren Durchführung erforderlich ist, um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu verhindern. Zwar werden die Maßnahmen in der ASP benannt (und auch textlich festgesetzt), es fehlt jedoch bzgl. der CEF-Maßnahmen (C 01, C 02) an einer hinreichenden Konkretisierung v. a. bzgl. der Örtlichkeit. Als Örtlichkeit ist lediglich der „Funktionsraum“ benannt. Alles Weitere, also auch die Bestimmung der Örtlichkeit und der hierzu erforderlichen Flächen soll lt. vorliegender Unterlagen der ÖBB überlassen werden (inkl. nachträglicher Meldung der Umsetzung an die UNB). An die rechtliche Sicherung der Artenschutzmaßnahmen ist mindestens der Maßstab anzulegen, der auch für die rechtliche Sicherung der dem Ausgleich der Eingriffe dienenden Maßnahmen gilt (siehe § 1a Abs. 3 BauGB).
Da die rechtliche Sicherung der Maßnahmen bzw. Flächen vorliegend nicht gegeben ist (und auch durch die beabsichtigte nachgelagerte Festlegung der Standorte/Flächen durch die ÖBB nicht erreicht wird), muss gegenwärtigem Stand der Unterlagen von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgegangen werden. Wir bitten in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die ÖBB nicht die Aufgabe der Planung zukommt, sondern - in Bezug auf die Umsetzung der CEF-Maßnahmen - die plankonforme Umsetzung gewährleisten soll. Es ist daher erforderlich, die für die Umsetzung der Maßnahmen notwendigen Flächen in den Planunterlagen zu benennen und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB rechtlich zu sichern.
Ohne die o. g. rechtliche Sicherung der Maßnahmen und der betreffenden Flächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bedürfte es einer nachgelagerten artenschutzrechtlichen Genehmigung, auf die in dem Bebauungsplan entsprechend hinzuweisen wäre.
Von einer solchen Vorgehensweise raten wir jedoch dringend ab, da bei nicht abschließender Klärung, z. B. hinsichtlich der Umsetzbarkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die Vollzugsunfähigkeit eintreten kann, was zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.
6. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen in Frage kommenden Standorte bzw. Flächen bereits in der Artenschutzprüfung im Hinblick auf ihre Geeignetheit für die jeweiligen Maßnahmen zu prüfen und zu testieren sind.

Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

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

7. Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen
 - Eine Bestandserfassung liegt bereits für den vorgesehenen Geltungsbereich in Text und Karte vor. Eine solche ist auch für den voraussichtlich notwendigen externen Ausgleich zu erstellen.
 - Bei der Erfassung (und der Bewertung) des Bestandes ist stets von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Sofern der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sind sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte darzustellen. Diesbezüglich bitten wir zu prüfen, ob der Pflegeweg sowie die mit dem Bau des Weges einhergehenden Beeinträchtigungen (z. B. des Grünlandes; siehe Luftbilder aus dem Jahr 2018) Teil einer Genehmigung sind.
8. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen
Negative Auswirkungen von Flächeninanspruchnahmen lassen sich durch konsequente Umset-

zung geeigneter Maßnahmen deutlich reduzieren. Voraussetzung hierfür ist, dass die möglichen Maßnahmen seitens der Gemeinde im Umweltbericht und Grünordnungsplan (gemäß § 11 BNatSchG, § 6 Abs. 2 HGBNatSchG) ermittelt und im B-Plan möglichst weitgehend als verbindliche Maßnahmen festgesetzt werden.

Wir regen an, über die bereits getroffenen Maßnahmen hinaus nachfolgende Maßnahmen zu ergänzen.

- Auf die vielfältigen positiven Wirkungen von Dachbegrünungen (Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Wasserrückhaltung, Verringerung der thermischen Belastung, isolierende Wirkung), mit denen die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung erheblich minimiert werden können, weisen wir ergänzend zu den bereits im Umweltbericht enthaltenen Ausführungen hin.

Daher sollten Dachbegrünungen nicht nur - wie vorliegend - empfohlen, sondern verbindlich festgesetzt werden. Gerade bei gewerblichen Flächen kommt der Begrünung der Dachflächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine besondere Bedeutung zu.

- Auch die Festlegung der verbindlichen Nutzung der Dachflächen für die Nutzung mit Photovoltaikanlagen sollte erwogen werden. Wir weisen darauf hin, dass mit der konsequenten Nutzung gewerblicher Bauten für die Stromerzeugung der Flächenruck auf Freiflächen (meist landwirtschaftlich genutzte Flächen) für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen reduziert wird.

- Auf die Möglichkeit, Dachbegrünung und Photovoltaik auf Dachflächen zu kombinieren, weisen wir hin.

- Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung (A.4.4), die mit dem Ziel zur Minimierung von Lichtverschmutzung und zur Minderung von Lockefferen für Insekten getroffen worden ist, wird von uns grundsätzlich begrüßt. Wir regen an, die Formulierung dahingehend zu ändern, dass die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen und (nicht „oder“) seitlich abzuschirmen sind.

- Nicht nur von „normaler Beleuchtung“ können Lichtverschmutzung und Lockefferen ausgehen, sondern auch von Werbeanlagen. Da für selbstleuchtende Werbeanlagen die unter A.4.4 getroffenen Festsetzungen nicht greifen, sollten vor allem für selbstleuchtende Werbeanlagen gesonderte Vorkehrungen (Farbtemperatur, Leuchtdichte) getroffen werden, um Lichtverschmutzungen zu vermeiden.

- Zwar werden beleuchtete Werbeanlagen in Festsetzung B.1. auf den Bereich „zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche“ begrenzt. Wir weisen darauf hin, dass von dieser Festsetzung „selbstleuchtende“ Werbeanlagen unter Umständen nicht erfasst sind. Wir regen daher an, die Festsetzung entsprechend zu ergänzen.

9. Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich

- Bei der Bewertung des Bestandes ist von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Wir bitten zu prüfen, ob aus diesem Grund die bereits vorliegende Bilanzierung überarbeitet werden muss (siehe oben).

- Für die noch ausstehende Festlegung von Flächen und Maßnahmen für den notwendigen Ausgleich weisen wir darauf hin, dass die Maßnahmen auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z. B. der Landschaftsplan der Gemeinde) herzuleiten sind. Nicht auf Konzepten basierende Maßnahmen bedürfen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung.

Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen ist darzulegen.

- Hinsichtlich des weiteren Ausgleichsbedarfs sollte die Aufwertung des Lörzenbachs geprüft werden. Lt. vorliegender FFH-Prognose (2014, S. 12) ist dieser im betreffenden Bereich durch einen erheblichen Sohlverbau geprägt, so dass hier Möglichkeiten der Verbesserung gegeben sind.

- Für die Nachvollziehbarkeit der Planung ist eine (maßstabsgerechte) Entwicklungskarte wesentlich, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden. Hierin sind auch die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann.

- Auf die Bedeutung einer (maßstabsgerechten) Entwicklungskarte, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen dargestellt werden, weisen wir hin. Diese Karte ist für die Nachvollziehbarkeit der Planung wesentlich – insbesondere auch hinsichtlich der Bilanzierung sowie der Transformation der Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen.

- Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde. Wir weisen zudem darauf hin, dass der Kompensationsbedarf dadurch gemindert werden kann, dass die Maßnahmen zugleich dem Bodenschutz als auch dem Naturschutz dienen.

Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Umsetzung / Dokumentationspflicht

10. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, zur Verfügbarkeit der Flächen sowie zur Umsetzung geben wir folgende Hinweise:

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.
 - Zur rechtlichen Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen siehe auch obigen Abschnitt „Artenschutz“.
 - Für den Ausgleich des Bebauungsplans, der nicht auf den Baugrundstücken erfolgt, ist primär die Gemeinde verantwortlich. Der vorliegende Vorentwurf enthält nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Flächen, die dem Ausgleich dienen sollen. Für diese (nach unserem Kenntnisstand) in Privateigentum befindlichen Flächen ist mit den getroffenen Festsetzungen zwar die rechtliche Sicherung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt. Deren Umsetzung ist aufgrund der Festsetzungen jedoch nicht gewährleistet. Es ist daher erforderlich, dass seitens der Gemeinde die Umsetzung der Maßnahmen durch Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer sichergestellt wird.
 - Bei nicht festgesetzten Maßnahmenflächen (außerhalb des Geltungsbereichs), die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, bedarf es ergänzend zu der vertraglichen Sicherung der Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.2017 – 4 C 2424/15.N).
- Dieser Aspekt könnte hinsichtlich des weiteren Ausgleichsbedarfs relevant sein.
- Über die Verfügbarkeit der Fläche(n), die rechtliche Sicherung der Maßnahmen/Flächen und die Gewährleistung der Umsetzung sollten Angaben in der Begründung ergänzt werden.

11. Für den Fall, dass für den Ausgleich ein Ökokonto in Anspruch genommen werden sollte, weisen wir darauf hin, dass hierfür nur solche Maßnahmen in Betracht kommen, für die bis spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine Abschlussbewertung und die abschließende Einbuchung in das Ökokonto durchgeführt worden ist (siehe Leitfaden Ökokonto des Kreises Bergstraße). Die konkreten Flächen sind dem Bebauungsplan zuzuordnen und (unter Benennung der jeweiligen Maßnahmen) in der Begründung/Umweltbericht zum Bebauungsplan darzustellen und rechtlich zu sichern (§ 1a Abs. 3 BauGB). Eine rein punktemäßige Verrechnung ist nicht zulässig.
12. Umsetzung der Maßnahmen / Dokumentationspflicht
- Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht dargelegt werden sollten.
 - Einbezogen werden sollten sowohl die planinternen Flächen (Ameisen-Bläulinge) als auch die externen Ausgleichsflächen sowie die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen.
 - Damit die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erfordernisse (z. B. Kontrolle, Umsetzung, Monitoring, Dokumentation) für die Umsetzungsverantwortlichen besser ersichtlich werden, regen wir an, eine zusammenfassende Darstellung (z. B. tabellarisch) der Maßnahmen und Flächen mit Benennung des jeweiligen Umsetzungsverantwortlichen zu ergänzen.

Redaktionelle Hinweise

13. Einige der unter C.8.3 genannten Hinweise (z. B. C 01, E 05) sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen obsolet. Wir bitten um Überprüfung.

Untere Wasserbehörde

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

Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer

Durch die Planung sind keine Überschwemmungsgebiete bzw. entsprechende Risikogebiete betroffen. Allerdings liegt das beplante Areal vollständig in der Zone III der Wasserschutzgebiete "Brunnen Weschnitzau Lörzenbach" und Quelle "Mühlbächel Rimbach". Die Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind im Rahmen der Ausführung zu beachten bzw. sind ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigungen bei der Wasserbehörde zu beantragen. Anzumerken ist zudem, dass die Zone III (Weitere Schutzzone) dem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage entspricht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die zunehmende Versiegelung der Zone III i. d. R. negativ auf das Dargebot der Gewinnungsanlagen auswirkt.

Im Geltungsbereich ist an der östlichen Begrenzung der Lörzenbach mit überplant. Hier ist die Freihaltung des Gewässerrandstreifens zu fordern. Dass ein ausgebauter Weg, wie er bereits im Vorgriff und im Zusammenhang mit Einleitung der Niederschlagswasserableitung hergestellt wurde (ca. 2018), zwingend für die Unterhaltungsarbeiten erforderlich ist, wird bezweifelt. Über die Erteilung einer Ausnahme genehmigung für die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens ist der Unteren Wasserbehörde nichts bekannt. Auch wird der Gewässerrandstreifen im südlichen Bereich unterhalb der Fläche für Niederschlagswasserableitung als Fläche für den Biotop- und Artenschutz ausgewiesen. Dieser steht dem Zweck des Gewässerrandstreifens nicht grundsätzlich entgegen, allerdings sind weiterhin die hier geltenden Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 23 Abs. 2 HWG zu beachten. Dies umfasst u. a. Verbote zur Anpflanzung nicht standortgerechter Gehölze, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Abwasser

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung wird im Wesentlichen auf bestehende Strukturen verwiesen wie auch, dass das bestehende modifizierte Mischsystem weiter ausgebaut wird, da erforderliche Versickerungseigenschaften im Untergrund nicht vorliegen und die Beseitigung über die bestehende Niederschlagswasserableitung offenbar nicht gewährleistet ist. Entsprechende Kapazitäten der öffentlichen Abwasseranlage sind sicherzustellen. Die Kanableitung von Straßen (Gewerbegebiet) und Andienflächen in den Kanal ist ohnehin geboten. Eine Erlaubnis für die Einleitung von gewerblichem Abwasser oder verunreinigtem Niederschlagswasser in den Kanal ist seitens der Unteren Wasserbehörde ist nicht erforderlich. Allerdings ist die gemeindliche Entwässerungssatzung zu beachten und es sind ggf. Vorreinigungen (Abscheider o. ä.) vorzuschalten. Für betriebliches Abwasser des Anhangs 49, 50 oder 52 ist ein entsprechender Abscheider zu installieren und der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Derartige Einleitungen richten sich nach den Maßgaben der Indirekteinleiterverordnung, die u. a. Sachverständigenprüfungen vorsieht.

Erdwärme

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

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. In Wasserschutzgebieten gelten verkürzte Prüffristen.

Grundwasserhaltungen

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

Bodenschutz

Grundsätzlich sollen gemäß § 12 Abs. 8 BBodSchV Böden in Wasserschutzgebieten vom Auf- und Einbringen von Materialien ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans sind jedoch Geländemodellierungen vorgesehen. An das zu verwendende Material sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet höhere Anforderungen zu stellen. Es ist daher bei einer Geländeauffüllung oder einem Bodenaustausch der bisher aufgetretene maximale Grundwasserstand auf dem Grundstück zu ermitteln. Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 20²⁾ bzw. der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im nicht überbauten, d. h. unterhalb wasserundurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte **Z 1.1.** der LAGA M 20²⁾ bzw. die Zuordnungswerte **Z0*** der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Oberhalb von 2 m zum maximalen Grundwasserstand im überbauten Bereich, d. h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfl. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungs-

werte Z 1.2. der LAGA M 20²⁾ unterschreitet.

- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die **Eluatwerte** der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 20²⁾ bzw. Z 0 der LAGA TR Boden³⁾ unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV¹⁾ für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

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

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

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

Grundsatz und Kreisentwicklung

Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern zusätzlich Hinweise/Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/Verordnungen herangezogen werden.

Ladeinfrastruktur

Es wird angeregt, im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der geplanten Grundstücke. Garagen oder Stellplätze sollten eine ausreichende Anzahl von Plätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

Landwirtschaft

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, ein neues Gewerbegebiet östlich der Mitlechterner Straße im Ortsteil Lörzenbach zu entwickeln.

Im Regionalplan Südhessen 2010 sind die Flächen des Plangebiets als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,74 ha.

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Beanspruchung von landwirtschaftlich gut nutzbaren Flächen.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich teilweise um Acker- und Grünland, welches gegenwärtig von einer Landwirtin bewirtschaftet wird. Dabei sind hochwertige landwirtschaftliche Flächen betroffen, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind.

Stetig zunehmende Versiegelungen führen zu einem Verlust von Boden und Lebensräumen: Agrarflächen bilden die Grundlage unserer Ernährungswirtschaft und sichern das Einkommen der Beschäftigten in der Landwirtschaft. Zusätzlich haben die landwirtschaftlichen Flächen eine entscheidende Funktion im Ökosystem. Aus den vorgenannten Gründen muss gezielt auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs hingewirkt werden.

Die Kompensation des Biotopwertdefizites erfolgt durch externe Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Sollte die Maßnahme trotz unserer Bedenken umgesetzt werden, erwarten wir, dass für Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Gefahrenabwehr – Brandschutz

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

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe textliche Festsetzungen: Löschwasserversorgung und Rettungsweg, Seite 8) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB. Dieser stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.
 - Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen der DIN 14090 mit dem Anhang HE 1 H-VV TB anzupassen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan: max. Höhe baulicher Anlagen: 10,00m), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
 - Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Fürth zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe textliche Festsetzungen: Löschwasserversorgung und Rettungsweg, Seite 8) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
 - Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).
- Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet (siehe textliche Festsetzungen, C. Hinweise und Empfehlungen, 5. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz, Seite 9) ergibt sich ein Hinweis zur Löschwasserrückhaltung sowie ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen.
 - Wir empfehlen, den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf § 20 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie A 1.2.8/7 und A 1.2.8/8 H-VV TB mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

- Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

- Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)
- vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens des ebenfalls beteiligten Fachbereichs **ÖPNV und Mobilität** werden keine Belange oder Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht.

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

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

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Feuerwehr Gemeinde Fürth - Gemeindebrandinspektor -



SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
D-64625 Bensheim

stv.
Gemeindebrandinspektor

Mobiltelefon:
E-Mail:

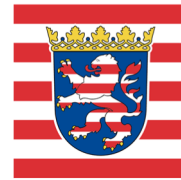
Stellungnahme zur Bauleitplanung „Gewerbegebiet Lörzenbach – Östlich Mitlechterne Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

um im Gewerbegebiet Lörzenbach ein wirksamen Löschangriff mit einer unabhängigen Löschwasserversorgung vortragen zu können, ist es erforderlich den Wirtschaftsweg zwischen GE1 und GE2 zum Tosbecken zu erhalten und soweit zu ertüchtigen das dieser mit Feuerwehrfahrzeugen der Masseklasse MII befahren werden kann.

Fürth 30.03.2022

Stv. Gemeindebrandinspektor



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

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-027486

Schwieger + Scholz mbB
Goethestraße 11
D-64625 Bensheim

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 29. April 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald

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

hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 23. März 2022

Sehr geehrte Frau

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (Rechtsgrundlage §§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 FStrG)

- Im Zusammenhang mit der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes sind in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in ein Planverfahren einfließen zu lassen. Wir bitten um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen und sowie entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise.

(B) Fachliche Hinweise

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- In der Begründung zum Vorentwurf (S. 10 / 11) steht u.a. „...würde die Gemeinde einen Knotenpunktausbau durch Hessen Mobil positiv begleiten und wird bei erkennbaren verkehrlichen Konflikten entsprechende Forderungen stellen“.
An dieser Stelle ist festzuhalten, dass der potentielle Verursacher dieses möglichen Konfliktes für dessen Behebung verantwortlich ist. In diesem Falle wäre es die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans.
Wir bitten diesen Sachverhalt in der Begründung zu überarbeiten.
- Die Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 460 (§ 9 FStrG), bezieht sich auch auf Werbeanlagen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Eine abschließende Stellungnahme seitens Hessen Mobil erhalten Sie sobald uns die fehlenden Unterlagen vorgelegt werden.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

A.Volk

Von:

Gesendet:

Freitag, 29. April 2022 16:59

An:

Info

Cc:

Betreff:

Gemeinde Fürth BPlan Gewerbegebiet Lörzenbach östlich der Mitlechterner Straße

Aktenzeichen: P 22 Fürth BPlan Gewerbegebiet Lörzenbach östl. Mitlechterner Straße

Sehr geherte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht des Forstamts Lampertheim wie folgt Stellung.

1. Für das Waldgrundeigentum des Landes Hessen bestehen keine Bedenken, da forstfiskalische Grundstücke nicht betroffen sind und auch ein ggf. vorhandenes Fischereirecht am Lörzenbach aufgrund des großen Abstands von über 40 m zum Gewässer nicht tangiert ist.
2. Als untere Forstbehörde ist die Planung nicht abschließend prüfbar. Zur Frage der Waldeigenschaft der Flächen 8 und 9 (gemeinsam jetzt noch über 2000 qm) bitte ich um weitergehende Ausführungen auch aus der alten Biotopkartierung zum früheren Zustand und der Ausdehnung der Fläche 9, da nicht auszuschließen ist, dass die erwähnte Rücknahme der Gehölzfläche einer nicht gestatteten Waldumwandlung entspricht. Außerdem bitte ich um eine Kartendarstellung der beiden erwähnten LRTs 9180 und 91E0 in der Bestandskarte, damit nachvollzogen werden kann, dass tatsächlich keine Beeinträchtigungen dieser Wald-LRTs bestehen. Bei der Festlegung der externen Kompensationsmaßnahmen bitte ich um Beteiligung, soweit Waldflächen, z.B. aus dem Ökokonto der Gemeinde Fürth betroffen sind.
3. Als zuständige Managementbehörde für das FFH-Gebiet Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche kann ich die Aussagen aus der FFH-VP bei kursorischer Prüfung nachvollziehen, Auswirkungen auf das Gebietsmanagement sind auch wegen des Pflegewegs zum Gewässer hin nicht zu erwarten. Die fachrechtliche Prüfung der FFH-Belange obliegt natürlich den Naturschutzbehörden.

Mit freundlichen Grüßen

HessenForst, Forstamt Lampertheim

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Schweiger + Scholz IngPart mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 28.03.2022

Datum 21.04.2022

EINGANG

22. April 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

**Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald, OT Lörzenbach
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach – Östlich Mitlechterner Straße“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 16 Punkt I.1.10 in der Begründung und Seite 8 Punkt C.1 in der textlichen Festsetzung).

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

Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:

Elektronische Post

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 19.04.2022

Fürth, "Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße" im Ortsteil Lörzenbach

Bauleitplanung; Bebauungsplan

Az.: / 003.062

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der Gemeinde
Fürth/Odenwald
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald

Unser Zeichen:

Dokument-Nr.:

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihr Ansprechpartner:

Zimmernummer:

Telefon/ Fax:

E-Mail:

Datum:

28. April 2022

Bauleitplanung der Gemeinde Fürth im Odenwald, Kreis Bergstraße

Bebauungsplanentwurf

„Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird der bestehende Bebauungsplan LÖ 22 im Bereich der Mitlechterner Straße überplant und ersetzt. Geplant ist die Ausweisung zweier Gewerbegebietes und eines Mischgebiets.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken. Die Planung wird aufgrund der geringen Flächengröße als nicht raumbedeutsam angesehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,74 ha und liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ (1ha) und einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (0,35 ha). Hier sind die Stellungnahme der Landwirtschaftsbehörde und der Oberen Naturschutzbehörde zu beachten.

Weiterhin wird der Planbereich überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz“.

Gem. Ziel Z 4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. U.a. ist Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Abweichungen sind gem. Ziel Z 4.3-3 nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

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

Servicezeiten:

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

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben naturraum Kompensationsflächen dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Fläche, wurde im Rahmen der 10. FNP-Änderung der flächengleiche Austausch mit landwirtschaftlichen Flächen westlich von Lörzenbach entsprechend vorgeschlagen. Diese Fläche wird im Zuge der Fortschreibung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Aus Sicht der oberen **Naturschutzbehörde** ergeht zum o. g. Bebauungsplan folgende Stellungnahme.

Bereits im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Ingenieurbüro „Büro für Umweltplanung“, Rimbach, Stand: 4. Dezember 2014 plausibel dargelegt, dass bei Vorhabenumsetzung der o. g. Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ offensichtlich ausgeschlossen werden können, da keine relevanten Wirkfaktoren wie Flächeninanspruchnahme, Veränderungen im Wasserhaushalt oder Boden, Schadstoff-, Lärm- und Strahlungsemissionen etc. auftreten. Die Vorschriften des § 1a Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen der Zulassung des Vorhabens somit nicht entgegen.

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

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Die Unterlagen enthalten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen – z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.

Oberflächengewässer

Zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich aus der Sicht der von mir zu vertretenden Belange (Gewässerstruktur/WRRL) wie folgt Stellung:

Der östliche Rand des Bebauungsplanes grenzt an den Lörzenbach.

Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz ist an Fließgewässern ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m, gemessen ab Böschungsoberkante, freizuhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind u.a. verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern
- das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind

Der Pflegeweg für die Gewässerunterhaltung bleibt davon unberührt.

Abwasser

Zu dem vorliegenden Entwurf vom Dezember 2021 nehme ich aus Sicht des Abwassers und anlagenbezogenen Gewässerschutzes wie folgt Stellung:

Das ca. 1,74 ha große Planungsgebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist ein Misch- und Gewerbegebiet geplant.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers (häusliches und gewerbliches Abwasser) soll über die bestehenden Entwässerungsanlagen erfolgen. Für die Einleitung gelten die Bestimmungen der kommunalen Abwassersatzung. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Niederschlagswasser

Die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers soll über den vorhandenen Regenwasserkanal mit Einleitung über das Tosbecken in das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Lörzenbach erfolgen. Die Entwässerung des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers soll über den vorhandenen Mischwasserkanal zu Kläranlage des AV Oberes Weschnitztal erfolgen.

Die gültige Erlaubnis vom 12.04.2018 für die Einleitung aus dem Regenwasserkanal in das HRB beinhaltet den Niederschlagswasserabfluss aus den Flächen westlich von der Mitlechterner Straße sowie den des Planungsgebietes. Die abflusswirksamen Flächen des Planungsgebietes sind mit 5.354 m² in den Berechnungsgrundlagen, die der Erlaubnis zugrunde liegen, enthalten.

Mit der Entwässerungsplanung ist zu überprüfen, ob die der Erlaubnis zugrundeliegenden Berechnungsgrundlagen eingehalten sind. Das Ergebnis der Prüfung ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/DA 41.4 mitzuteilen.

Hinweis:

Die im Erlaubnisbescheid vom 12.04.2018 enthaltenen Inhalts- und Nebenbestimmungen sowie Hinweise sind zu beachten. U.a. ist Baubeginn und Fertigstellung der Kanalisation dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/DA 41.4 schriftlich anzuzeigen und spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Kanalisation sind Bestandspläne vorzulegen.

Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) zu berücksichtigen.

Bodenschutz

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

1. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Bodenziele
 - o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)
3. Vorbelastungen Boden

- o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)

- 4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
- 5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
- 6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand
- 7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - o Erarbeitung einer Bilanzierung
 - o Ableitung des Kompensationsbedarfs
- 8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
- 9. Bodenausgleichsmaßnahmen

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.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,

- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²:

„Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das **Schutzgut Boden** sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei.

10. Planungsalternativen Boden

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

11. Monitoring Boden

- o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

12. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und

Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Ich rege jedoch an, dass zum Schutz der Anwohner entlang der Lauten-Weschnitzer Straße das GE 2 als GEe auszuweisen. Damit würde in diesem Bereich nicht störendes Gewerbe angesiedelt, was zu einem erhöhten Schutz führen würde. Sollte dies nicht machbar sein, könnte das Gebiet GE 2 auch an der Linie AA in GE und GEe unterteilt werden.

Aus Sicht des vom Dezernat V 51.1 zu wahren öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,74 ha und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Westlich des Lörzenbachs ist ein Teilbereich des Plangebietes zusätzlich als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.

Im Rahmen der 10. FNP-Änderung der Gemeinde Fürth, die seit dem 14.04.2016 wirksam ist, wurde der für eine Bebauung vorgesehene Bereich östlich der Mitlechterner Straße bereits als „Gewerbliche Baufläche“ abgebildet. Die Flächen zwischen der dargestellten „Gewerblichen Baufläche“ und dem Lörzenbach sowie ein Streifen südlich der Bundesstraße B 460 sind 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.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach – Östlich Mitlechterner Straße, OT Lörzenbach“ setzt den Bereich entlang der Mitlechterner Straße überwiegend als Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) fest sowie am südlichen Ende in geringem Umfang (ca. 0,1 ha) als Mischgebiet. Am nördlichen Ende der Mitlechterner Straße, entlang der B 460 (westlicher Teil der Bauverbotszone) wird ein bestehender Gehölzstreifen festgesetzt und

damit gesichert. Der übrige Planbereich (inklusive östlicher Teil der Bauverbotszone an der B 460) bis zum Lörzenbach wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und somit ebenfalls in seinem Bestand dauerhaft gesichert.

Das gesamte Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland genutzt; in östlicher Richtung grenzen weitere Landwirtschaftsflächen an. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind im bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der höchsten Stufe 1a/1b dargestellt und sollten daher dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen mithin grundsätzliche Bedenken gegen deren Inanspruchnahme.

Durch den geplanten Eingriff entsteht ein rechnerisches Biotopwertdefizit in Höhe von 116.751 Wertpunkten, das laut Antragsunterlagen durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden soll, die erst im Laufe des weiteren Verfahren konkretisiert werden. Da die Planung zu einer direkten Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen führt, sollen notwendig werdende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Hierzu bietet sich der geschützte Gewässerrandstreifen zum Lörzenbach an.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** ist Verlust landwirtschaftlicher Flächen sehr zu bedauern. Die diesbezüglich bestehenden grundsätzlichen Bedenken können vorliegend zurückgestellt werden, wenn sämtliche erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebiets bzw. ohne eine Inanspruchnahme externer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden.

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

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesi-

gen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



BVNH e.V., Schifflinger Weg 14, 35435 Wetzlar

gesetzlich anerkannter Umweltverband

An das Planungsbüro
Schweiger + Scholz
Goethestr. 11

64625 Bensheim

20.04.2022

EINGANG

22. April 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Betr.:

Ihr Schreiben per e-Mail vom 28.03.2022, Ihr Zeichen
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil
Lörzenbach; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr oben genanntes Schreiben, mit dem Sie uns als Naturschutzverband die
Möglichkeit geben, frühzeitig zu der oben erwähnten Planung Stellung zu nehmen.

Der Planung stehen die Vorgaben des rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen 2010 entgegen. Die
vorgesehene Fläche liegt in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem
Vorranggebiet Regionaler Grünzug, einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Ein Teilgebiet ist darüber hinaus als
Vorranggebiet für Natur und Landschaft gekennzeichnet. Vor allem die Vorranggebiete schließen
nach den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen eine Bebauung aus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Eingriff in gewachsene
Landschaftsstruktur und damit den unwiederbringlichen Verlust von Boden, der gerade in Zeiten
des Klimawandels als wichtiger Kohlenstoffspeicher fungiert. Ein Teil des Planungsgebietes wird
von einer Feuchtwiese, ein weiterer von einem naturnahen Gehölz eingenommen. Für die
Gesamtfläche liegen uns zwar keine Daten über besonders schützenswerte Wildpflanzen vor, aber
das Entwicklungspotential eines solch vielfältigen Gebietes für nachhaltige Landwirtschaft und
damit Biodiversität sollte gerade in Zeiten, in denen eine eigenständige Versorgung mit
landwirtschaftlichen Erzeugnissen immer wichtiger wird, unbedingt erhalten werden. **Wir können
der vorliegenden Planung aus diesen Gründen nicht zustimmen.**

Mit freundlichen Grüßen

für die Kreisgruppe Bergstraße der BVNH

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH)

Schifflinger Weg 14, 35435 Wetzlar

eMail: info@bvnh.de

Internet: www.bvnh.de

Bankverbindung: Sparkasse Oberhessen

BLZ 518 500 79

Konto-Nr. 0311007785

BUND-Kreisverband Bergstraße Ludwigstr. 13 64646 Heppenheim

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Goethestr. 11

64625 Bensheim

*Bund für
Umwelt und
Naturschutz
Deutschland*

**Kreisverband
Bergstraße**
Ludwigstraße 13

64646 Heppenheim

13.04.2022

Betr.: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach;

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bezug: Ihre Mail vom 23.03.22 (Ihr Zeichen: / 003.062)

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie vielen Dank für Ihre o. g. Mail, die bei unserer Landesgeschäftsstelle am 23.03.22 eingegangen ist und mit der Sie uns als nach dem Bundesnaturschutzgesetz anerkannten Verband an der ebenfalls o. g. Planung beteiligen. Unserer Stellungnahme, die im Auftrag des BUND-Landesvorstandes Hessen erfolgt, lagen die auf der Homepage der Gemeinde Fürth einsehbaren Planungsunterlagen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach zugrunde.

Stellungnahme:

Der BUND lehnt die vorgelegte Planung als nicht vereinbar mit dem rechtsgültigen Regionalplan Südhessen 2010 ab.

Mit einigem Befremden mussten wir bei einer Ortsbegehung am 30.03.22 feststellen,

dass in dem Plangebiet mit Erdarbeiten in Form von Verfüllungen bereits begonnen wurde. Es ist davon auszugehen, dass durch diese Verfüllungen Ameisennester mit Larven und/oder Puppen von Ameisenbläulingen zerstört wurden, weshalb wir eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft Darmstadt eingereicht haben.

Begründung:

In der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach heißt es auf Seite 6: „Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als ‚Vorranggebiet für Landwirtschaft‘, überlagert von einem ‚Vorranggebiet Regionaler Grünzug‘, einem ‚Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz‘ sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen‘ gekennzeichnet. Westlich des Lörzenbachs ist ein Teilbereich des Plangebietes zusätzlich als ‚Vorranggebiet für Natur und Landschaft‘ gekennzeichnet.“ Insbesondere die Vorranggebiete sind mit Zielen der Raumordnung verbunden, die keinerlei Bebauung zulassen. Wir fragen die Verantwortlichen für diese Planung, was es ihrer Meinung nach noch an Vorgaben im Regionalplan bedarf, um eine derart den Zielen zuwiderlaufende Planung erst gar nicht in Angriff zu nehmen?

Ferner weisen wir darauf hin, dass eine Kompensation des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ an der Stelle, die in der Begründung genannt wird, insofern völlig absurd ist, als das dort bereits als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ im RPS 2010 ausgewiesene Gelände zur freien Landschaft hin endet und damit an dieser Stelle sowieso niemals eine Bebauung stattfinden könnte.

Ausdrücklich darauf hinweisen möchten wir, dass die Aussage auf Seite 39 der Artenschutzprüfung (V 08 Individuenschutz) bezüglich des Schutzes von Larven- und/oder Puppenstadien von Ameisenbläulingen in den Ameisenbauten nicht korrekt ist. Durch Bauarbeiten zerstörte Ameisenbauten stellen keine Ereignisse dar, die einzelne Exemplare einer Art im Rahmen des allgemeinen Naturgeschehens Opfer einer anderen Art werden lassen, sondern es sind Tötungen von Individuen, die dadurch vermieden werden können, dass die Baumaßnahme unterbleibt. Wird an der Baumaßnahme aber festgehalten, tritt ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ein.

In der Erwartung, dass die Entscheidungsträger der Gemeinde Fürth aus den o. g. Gründen die vorgelegte Planung rückgängig machen, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Jagdklub St. Hubertus Bergstraße e. V. | Werlestr. 14 | 64646 Heppenheim

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestr. 11
64625 Bensheim

Bearbeiter dieses Vorgangs:

Naturschutzbeauftragter-odenwald@bergstraesser-jagd.de
14. April 2022

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Einladung, zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ eine Stellungnahme abzugeben.

Da das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ grenzt und ursprünglich als Vorranggebiet für verschiedene ökologische Funktionen ausgewiesen war, steht eine mögliche Erschließung für Gewerbebezwecke in deutlichem Konflikt mit wichtigen Schutzgütern, insbesondere dem Naturschutz.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans trägt diesem Konflikt zum Teil Rechnung und sieht Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen für den Artenschutz vor. Laut Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung besteht bei dem derzeitigen Planungsstand jedoch ein erhebliches Kompensationsdefizit. Solange unklar ist, wie dieses Defizit geschlossen werden soll, ist eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes nicht möglich.

Einige Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden nicht verbindlich übernommen, wie z.B. die Verwendung regionalen Pflanz- und Saatgutes („Begründung“, S. 24). Dies wird damit begründet, dass diese Maßnahmen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurden und daher eine rechtliche Grundlage fehle, sie im Bebauungsplan zwingend festzusetzen. Bei anderen Maßnahmen war es aber durchaus möglich, solche Empfehlungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich vorzuschreiben (z.B. Bodenabstand von Zäunen). Aus diesem Grund bitte ich dringend, sämtliche Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens im Bebauungsplan als verbindliche Maßnahmen zu übernehmen. Dies gilt in besonderem Maße für die erwähnte Verwendung regionalen Pflanz- und Saatgutes.

Diese Regelung entspräche auch dem an anderer Stelle hervorgehobenen Anspruch der Stadt Fürth, eine „bienenfreundliche Gemeinde“ zu sein („Begründung“, S. 26f.).

Darüber hinaus sollte auch eine ökologische Nutzung von Dachflächen verbindlich vorgeschrieben werden. Gerade Gewerbebauten mit häufig großen, unverschatteten Dachflächen bieten eine Gelegenheit der konfliktarmen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Als Alternative zu Photovoltaikanlagen könnte auch eine Dachbegrünung zulässig sein. Die Empfehlung für eine Fassadenbegrünung ist zu begrüßen.

Aus jagdlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen das Vorhaben, da das Gebiet ohnehin bereits weitgehend von Straßen und Siedlungen umgeben und damit von größeren Waldgebieten getrennt ist. Allerdings ist in dem Bereich regelmäßig Rehwild unterwegs. Mit dem potenziell störenden Gewerbegebiet dürfte somit die Gefahr von Wildunfällen, insbesondere auf der stark befahrenen B460 steigen. Es wäre daher wünschenswert, einen möglichen Gewerbebetrieb mit Auflagen zu versehen, die Störungen in der Nacht und während der Dämmerung weitgehend unterbinden. Dies gilt sowohl für Beunruhigung durch Lärm als auch durch Licht oder Personenverkehr.

Mit freundlichen Grüßen

Naturschutzbeauftragter für § 63 BNatSchG