

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Fürth/Odenwald

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald;

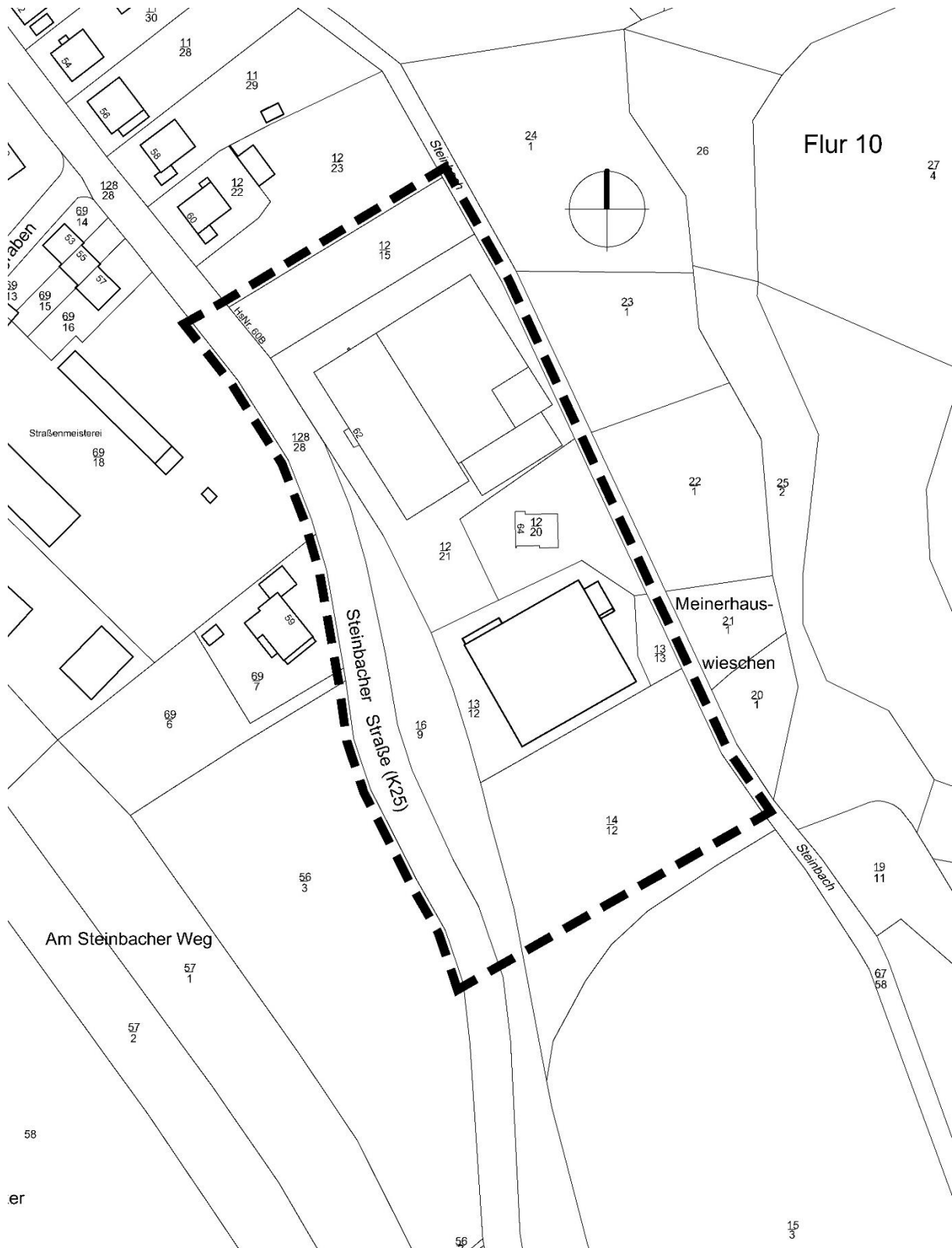
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth

hier: Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 12.12.2022 zunächst die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde der Bebauungsplan als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Fürth (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung bereits bebauter Grundstücke im Plangebiet mit der Zielsetzung einer Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Flächen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Steinbacher Straße und umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 9, Flurstück Nr. 128/8 (teilweise) sowie Flur 10, Flurstücke Nr. 12/15, Nr. 12/20, Nr. 12/21, Nr. 13/12, Nr. 13/13, Nr. 14/12 (teilweise) und Nr. 16/9 (teilweise). Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,63 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der beigefügten Plandarstellung durch gestrichelte Umrandungen gekennzeichnet.



Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ57
 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Anlage 2: Bestandsplan, Anlage 3: Entwicklungsplan, Anlage 4: Externe Ausgleichsmaßnahmen, Anlage 5: Artenschutzfachliche

Potentialanalyse), mit den nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

von Montag, den 23.01.2023 bis einschließlich Freitag, den 24.02.2023

bei der Gemeindeverwaltung Fürth, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, im Zimmer 103 des Rathauses, Hauptstraße 19 in 64658 Fürth, während der allgemeinen Dienststunden (Kernarbeitszeit) öffentlich ausgelegt wird.

Die Dienststunden (Kernarbeitszeit) der Gemeindeverwaltung sind:

Montag bis Mittwoch	von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 15.30 Uhr
Donnerstag	von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.30 bis 12.00 Uhr

Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die entsprechenden Unterlagen während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Fürth (Link: <https://www.gemeinde-fuerth.de/bauen-umwelt-und-wirtschaft/bauen/bauleitplanung>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/G4yeGwcbPy4fxiY>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Auf die Internetseite der Gemeinde Fürth wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Fürth (Link: <https://www.gemeinde-fuerth.de/bauen-umwelt-und-wirtschaft/bauen/bauleitplanung>) zur Einsicht bereitgehalten.

Die Öffentlichkeit wird durch diese öffentliche Auslegung der Unterlagen mit paralleler Einstellung ins Internet im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes Stellungnahmen zur Entwurfsplanung elektronisch beim Fachbereich III - Bauen und Umwelt (E-Mail-Adresse: bauamt@gemeinde-fuerth.de) abgegeben werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Hauptstraße 19 in 64658 Fürth, oder im Rahmen einer Einsichtnahme zur Niederschrift abzugeben.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Fürth deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und Abs. 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen mit den diesbezüglichen wesentlichen umweltbezogenen Inhalten sind verfügbar:

- Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB von der Bürogemeinschaft Contura – Landschaft planen, Gernsheim/Mannheim vom September 2022 mit Anlagen (Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Anlage 2: Bestandsplan, Anlage 3: Entwicklungsplan, Anlage 4: Externe Ausgleichsmaßnahmen):
 - Bestandserhebung, -beschreibung und -bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen im Plangebiet mit diesbezüglichen Bestands- und Entwicklungsplänen
 - Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
 - Prüfung der zu berücksichtigenden Fachgesetze und -pläne sowie der darin festgelegten Ziele hinsichtlich folgender Betroffenheiten: Regionalplan Südhessen 2010, vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, (Risiko-) Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Ökokonto- und Kompensationsflächen, gesetzlich geschützte Biotope sowie sonstige Schutzgebiete
 - Beschreibung der angewandten Untersuchungsmethoden und Erläuterungen zur Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Bestandsaufnahme und Betrachtung des Umweltzustandes (Basisszenario) sowie der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Betrachtung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorhabenbedingter Auswirkungen im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Boden (einschließlich Betrachtung der Altlastenbelange und der Maßnahmen zum Bodenschutz), Klima, Wasser (Grund- und Oberflächenwasser), Flora und Fauna (einschließlich Beschreibung der biologischen Vielfalt und der Maßnahmen zum Artenschutz), Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - Prüfung und Abwägung der Eingriffe in Natur und Landschaft mit Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch Beschreibung des aktuellen Biotopwertes im Planbereich sowie Erläuterungen zu den internen und externen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht sowie durch tabellarische Bilanzierung der planungsbedingten Eingriffe und der vollständigen Kompensation des entstehenden Biotopwertdefizits durch Zuordnung von Ersatzmaßnahmen)
 - Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung, d.h. dem Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)
- Artenschutzfachliche Potentialanalyse mit Kartierungen von Felix Golla, Mühltal vom 12.01.2022:
- Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen für die Artenschutzprüfung
 - Beschreibung der Datengrundlagen auf Basis von Begehungen des Plangebietes sowie Literaturrecherchen
 - Ermittlung von anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung
 - Abschichtung zur Betrachtungsrelevanz der verschiedenen Arten bzw. Artengruppen; eine Betrachtungsrelevanz bestand demnach für Fledermäuse und Vögel sowie Tagfalter
 - Wirkungsanalyse zur Bewertung, inwieweit die potenziell festgestellte Betroffenheit durch die lokal herrschenden Bedingungen tatsächlich besteht, welche Arten ggf. davon betroffen sind und wie erheblich die vorhabenbedingte Eingriffswirkung jeweils einzuschätzen ist
 - Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatzmaßnahmen - soweit erforderlich - für die einzelnen Artengruppen Fledermäuse, Vögel, und Tagfalter
 - Festlegung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern (sogenannte CEF-Maßnahmen)
 - Zusammenfassendes Fazit, wonach die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen
 - Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung
 - Kartierung des Untersuchungsraumes

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den diesbezüglichen Themenbezügen und wesentlichen umweltbezogenen Inhalten liegen bereits vor:

- Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Umwelt - Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim vom 04.03.2022:
 - Fachbereich Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu den Belangen Landschaftsbild sowie zum Umwelt- und Naturschutz: Anregung zur Überplanung des im Ursprungsplan enthaltenen Nachbargrundstücks inklusive der hier festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen; Empfehlung zur verbindlichen Festsetzung von Dach- und

Fassadenbegrünungen und zur Überprüfung von Festsetzungen zu Werbeanlagen und Begrünungsmaßnahmen

- Untere Naturschutzbehörde (UNB) zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes: Anregungen und Hinweise zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Hinblick auf eventuelle Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes befindlicher gesetzlich geschützter Biotop, den Artenschutz (Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zum Ausgleich vorhandener Höhlenbäume, ergänzende Festsetzung zum Habitatschutz) und die Eingriffsregelung (Herleitung und Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu Kompensationsflächen im Zusammenhang mit dem Hochwasser-Rückhaltebecken, der Baumreihe entlang des Steinbachs und beleuchteter Werbeanlagen); Hinweis zur Bilanzierung rechtsverbindlich festgesetzter Gehölzflächen und Bäume; Hinweise zur rechtlichen Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen sowie zur entsprechenden Flächenverfügbarkeit; Hinweise zur Umsetzung und Dokumentationspflicht der Maßnahmen sowie zu deren Monitoring
 - Untere Wasserbehörde (UWB) zu den wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belangen: Hinweise zum Gewässerabstand zum angrenzenden Steinbach (Überschreitungen im Innenbereich nicht zu beanstanden, da die Bestandsbebauung bereits vor 2009 erfolgte, im Erweiterungsbereich ist der Mindestabstand von 10m einzuhalten; Hinweis auf Verbot, standortgerechte Gehölze im Gewässerrandstreifen zu entfernen); Hinweis auf Einhaltung des Mindestabstandes zum Deichfuß des Hochwasserrückhaltebeckens Steinbach; Hinweise auf den Umgang mit Niederschlagswasser
 - Fachbereich Kreisentwicklung zu den Belangen des Klimaschutzes: Anregung zur Aufnahme von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Klimaanpassung dienen; Anregung zur Berücksichtigung der Belange der Elektromobilität
 - Fachbereich Landwirtschaft zu den entsprechenden Belangen: Hinweis auf Lage der Erweiterungsfläche innerhalb ausgewiesener Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft bzw. Klimafunktion sowie innerhalb eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug; Keine Bedenken gegen die Planung, da keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind; für Kompensationsmaßnahmen sollten keine landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden
 - Fachbereich Denkmalschutz zu den entsprechenden Belangen bzw. zum Schutzgut Kultur: Im Planbereich sind keine Kulturdenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt; ob Bodendenkmäler nach HDSchG bekannt oder zu erwarten sind, ist der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen
 - Fachbereich Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität zum Schutzgut Mensch: keine Bedenken gegen die Planung; Hinweis, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K25 kommen sollte
 - Fachbereich Gefahrenabwehr – Brandschutz zum Schutzgut Mensch: Anregungen und Hinweise zum baulichen Brandschutz (Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) und zum abwehrenden Brandschutz (angemessene Löschwassermenge)
- Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 04.03.2022:
Schutzgut Mensch und Immissionsschutz: Hinweise auf die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern aufgrund des Straßenverlaufs und der Sichtverhältnisse und evtl. erforderliche verkehrliche Maßnahmen; Hinweis, wonach gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen
- HessenForst - Forstamt Lampertheim vom 02.03.2022:
Schutzgut Wald: Aus forstfiskalischer Sicht bestehen keine Bedenken; forsthoheitliche Beurteilung: Erweiterungsfläche ist trotz vorhandener Gehölze nicht als Wald einzustufen; keine Bedenken gegen die CEF-Maßnahmen, sofern das Aufhängen von Kästen flexibel gehandhabt wird und der Waldeigentümer zustimmt; Hinweis auf vertragliche Vereinbarung zur Übernahme der Waldverkehrssicherung

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt vom 17.02.2022:
Bodendenkmalschutz und Bodendenkmalpflege bzw. Schutzgut Kultur: Es werden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche zur Planung vorgebracht; die Belange der hessenARCHÄOLOGIE sind ausreichend berücksichtigt
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 21.02.2022:
Schutzgut Mensch: Kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist; sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes liegen ebenfalls nicht vor, weshalb eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist
- Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen (Bündelungsstelle), Darmstadt vom 08.03.2022:
 - Abteilung Regionalplanung zu den Belangen der Raumordnung und zum Schutzgut Mensch: Erläuterungen zu den Ausweisungen des Regionalplanes; zum Schutzgut Mensch: Anregung zur Prüfung alternativer Möglichkeiten zur Erreichbarkeit für Mitarbeiter ohne MIV
 - Obere Naturschutzbehörde (ONB) zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes: Hinweise und Empfehlungen zur teilweisen Überplanung rechtsverbindlicher Kompensationsflächen
 - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Belang Oberflächengewässer: Hinweis auf Einhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß HWG
 - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zum Bodenschutz: Hinsichtlich des nachsorgenden Bodenschutzes ergibt sich aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) für einen Teilbereich; Belange des nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutzes werden hinreichend betrachtet
 - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt zu den Belangen von Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Abwasser und Immissionsschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung
 - Bergbehörde zum Schutzgut Mensch: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen; es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung; es besteht kein Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten, da im Plangebiet bisher kein Bergbau umgegangen ist; dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen
- Wanderverband Hessen e.V. vom 05.12.2021:
Schutzgut Mensch: keine Bedenken gegen die Planung; Hinweis auf Versiegelung der Landschaft
- Private Stellungnahme vom 08.12.2021:
Schutzgut Landschaftsbild: Hinweise zur Einfügung der Planung in die Umgebung; Befürchtung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
Schutzgut Natur- und Umweltschutz: Fragestellungen zur Rodung von Gehölzen
wasserrechtliche Belange: Hinweis auf Einhaltung des Gewässerabstandes zum angrenzenden Steinbach
Schutzgüter Kultur und Mensch: Hinweise auf Veranstaltungen im angrenzenden Erholungsgebiet und auf dessen Parkcharakter
Schutzgut Mensch: Hinweise auf die Sicherheit von Fußgängern und evtl. erforderliche verkehrliche Maßnahmen

Die Gemeinde Fürth hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Fürth, den 02.01.2023

**Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Volker Oehlenschläger, Bürgermeister**