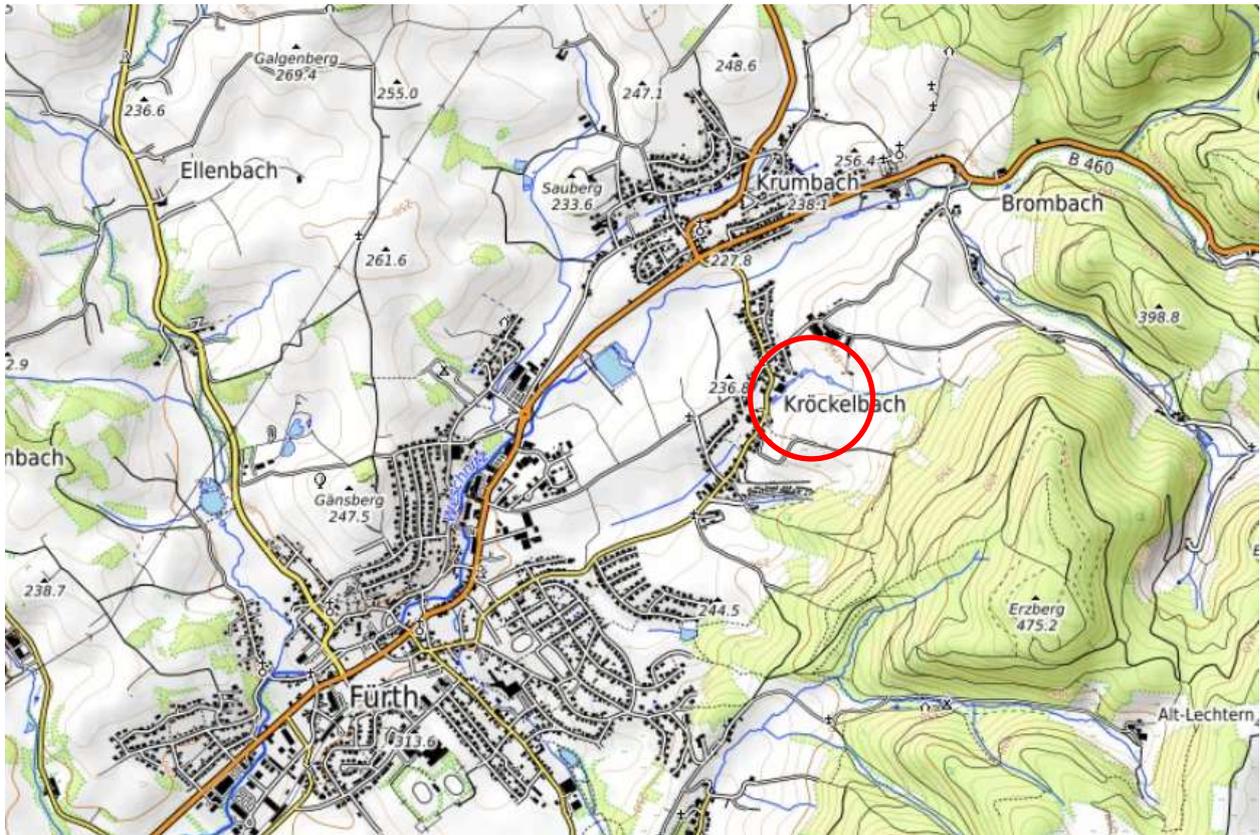


**Gemeinde Fürth**

## **16. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach**



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

### **Teil I: Begründung**

Dezember 2023

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft mbB  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis Teil I (städtebaulicher Teil)

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Betroffene Bereiche der Flächennutzungsplanänderung	5
I.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
I.1.4	Planungsvorgaben	8
I.1.5	Alternativenprüfung	11
I.1.6	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.7	Erschließungsanlagen	13
I.1.8	Verkehrserzeugung	14
I.1.9	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	18
I.1.10	Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser	21
I.1.11	Landschaftsbild	22
I.1.12	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	23
I.1.13	Belange des Artenschutzes	23
I.1.14	Klimaschutz und Energiewende	33
I.1.15	Immissionsschutz	35
I.1.16	Denkmalschutz	36
I.1.17	Belange des Kampfmittelräumdienstes	36
I.2	Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes	36
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	36
I.3.1	Art der baulichen Nutzung	37
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung	38
I.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	39
I.3.4	Sonstige Festsetzungen	40
I.3.5	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	42
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	44
I.5	Planverfahren und Abwägung	44

## **Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)**

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

### **Anlagen**

- Anlage 1: Bestandsplan zur Eingriffs-Ausgleichsplanung  
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim  
Stand vom April 2023
- Anlage 2: Entwicklungsplan zur Eingriffs-Ausgleichsplanung  
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim  
Stand vom April 2023
- Anlage 3: Bestands- und Entwicklungsplan zur Ausgleichsfläche  
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim  
Stand vom April 2023
- Anlage 4: Excel-Tabelle zur Biotopbilanz nach Kompensationsverordnung  
CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim  
Stand vom April 2023
- Anlage 5: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach  
Stand vom Februar 2022
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Beurteilung zur Ausgleichsfläche in Teilbereich 2  
Büro für Umweltplanung Dr. Jürgen Winkler, Rimbach  
Stand vom April 2022
- Anlage 7: Schleppkurvennachweis  
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim  
Stand vom April 2023

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Ein im Fürther Ortsteil Kröckelbach befindlicher und prosperierender Handwerksbetrieb braucht Erweiterungsmöglichkeiten am Firmenstandort bzw. in möglichst geringer Entfernung zu den bestehenden Betriebsflächen. Die benötigte ergänzende Geräte- und Fahrzeughalle kann nicht auf dem Firmengrundstück untergebracht werden. Zudem sollen die Mitarbeiterstellplätze vom bisherigen Firmengrundstück verlagert werden, um das Gewerbegrundstück effektiver für die Fertigung und Lagerung der Produkte/Holzbauteile auf dem Betriebsgelände nutzen zu können.



Abbildung 1: Bebauungskonzept (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Juli 2023)

Bei der Darstellung des Bebauungskonzeptes handelt es sich um die noch unverbindliche Realisierungsidee des Grundstückseigentümers, wodurch dessen planerischen Überlegungen/Absichten leichter verständlich gemacht werden sollen, was im Rahmen des Bebauungsplans beispielhaft als mögliche bauliche Nutzung erwartet werden kann.

Es stehen Flächen im Bereich der Flurstücke Nr. 83/1 und Nr. 121/1 zur Verfügung, die jedoch deutlich höher liegen als das bisherige Firmengelände. Die zwischen der bestehenden und der geplanten Betriebsfläche befindliche Böschung ist zu steil, um diese mit Fahrzeugen zu überwinden. Für die Mitarbeiter ist das aber zu Fuß und in gewissem Umfang auch für eine Materiallagerung (z.B. mittels eines kleineren Krans) möglich. Daher können die gewünschte Halle, die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze und auch ergänzende Lagerflächen für Material in diesem Grundstücksbereich angeordnet werden.

Das Büro des Gewerbebetriebes befindet sich derzeit im Gebäude „Am Kröckelbach Nr. 23“, das gleichzeitig auch als Betriebsinhaberwohnung genutzt wird. Zur benötigten Vergrößerung dieser Büroflächen soll nun im Bereich der geplanten Gewerbehalle ein neues Wohngebäude für den Betriebsinhaber errichtet werden, so dass das Gebäude „Am Kröckelbach Nr. 23“ zukünftig vollständig als Büro für den Gewerbebetrieb dienen kann.

Der Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe soll u.a. durch Anlage einer Streuobstwiese im Hangbereich südöstlich von der geplanten Lagerhalle und dem geplanten Wohnhaus erfolgen, um diese Gebäude durch die Bäume gegen die freie Landschaft abzuschirmen bzw. die Siedlungsfläche einzugrünen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie die Schaffung einer wohnbaulichen Nutzung sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen werden.

### I.1.2 Betroffene Bereiche der Flächennutzungsplanänderung

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiche umfassen folgende Grundstücke:

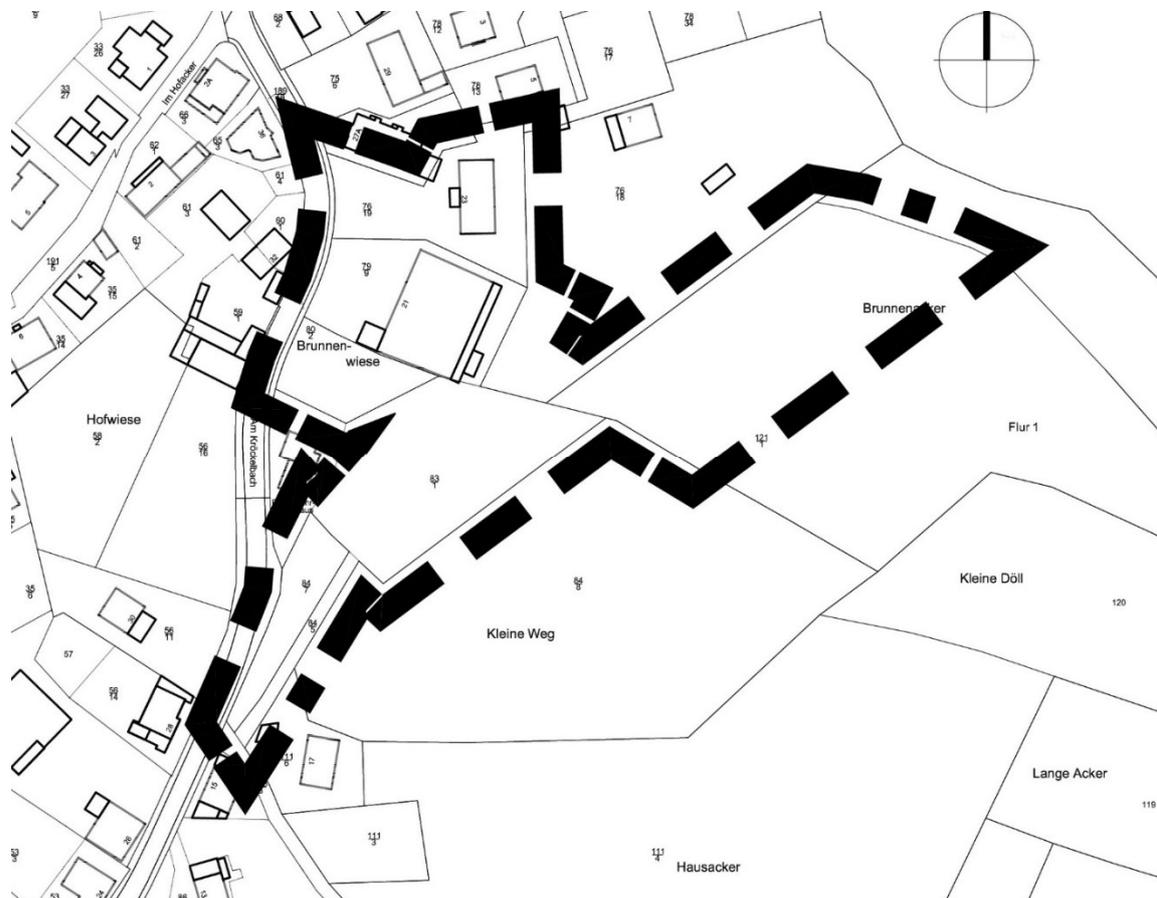


Abbildung 2: Teilbereich 1 der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Juli 2023)

- **im Teilbereich 1:** Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 76/18 (teilweise), Nr. 76/19 (teilweise), Nr. 79/9, Nr. 80/2, Nr. 83/1 (teilweise), Nr. 84/5, Nr. 84/7 und Nr. 121/1 (teilweise). Der Teilbereich 1 hat eine Größe von ca. 1,21 ha.
- **im Teilbereich 2:** Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gewann Weiße Irr in der Gemarkung Fürth, Flur 12, Flurstück Nr. 48/48 (teilweise). Der Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,49 ha.

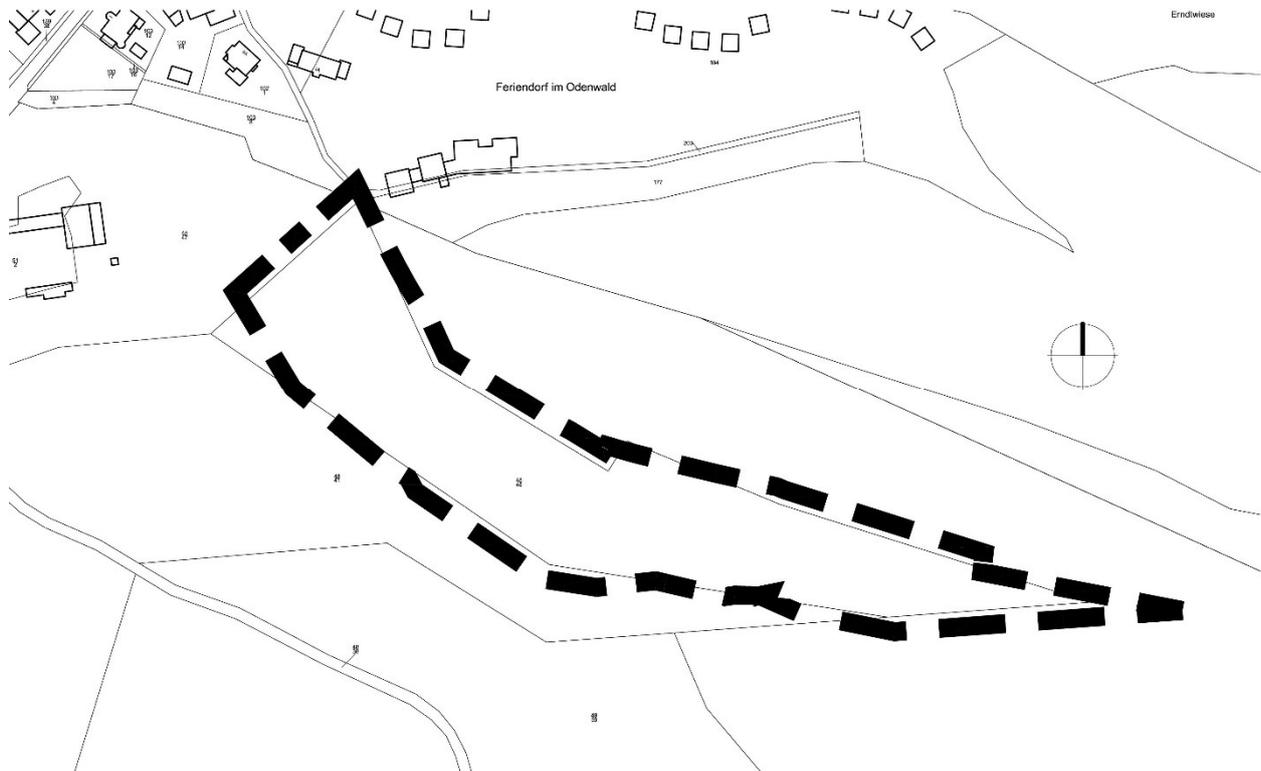


Abbildung 3: Teilbereich 2 des betroffenen Bereiches der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023)

### I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Teilgeltungsbereich 1 folgende Grundstücke: Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 76/18 (teilweise), Nr. 76/19 (teilweise), Nr. 79/9, Nr. 80/2, Nr. 83/1 (teilweise), Nr. 84/5, Nr. 84/7, Nr. 121/1 (teilweise), Nr. 188/3 (teilweise), Nr. 189/51 (teilweise) und Nr. 189/53 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 1,27 ha.

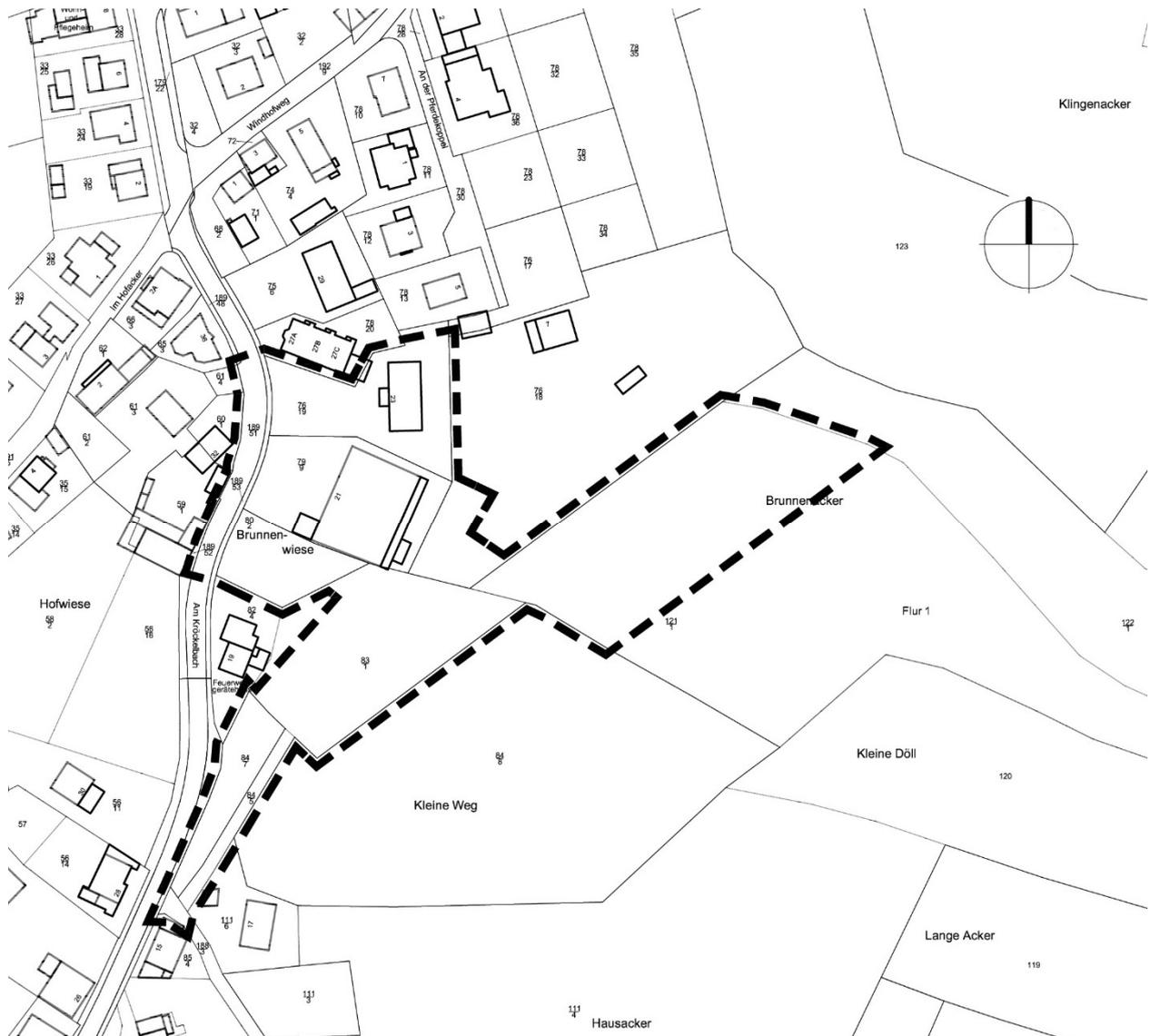


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Juli 2023)

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Gewann Weiße Irr in der Gemarkung Fürth, Flur 12, Flurstück Nr. 48/48 (teilweise). Dieser Teilgeltungsbereich 2 hat eine Größe von ca. 1,49 ha.

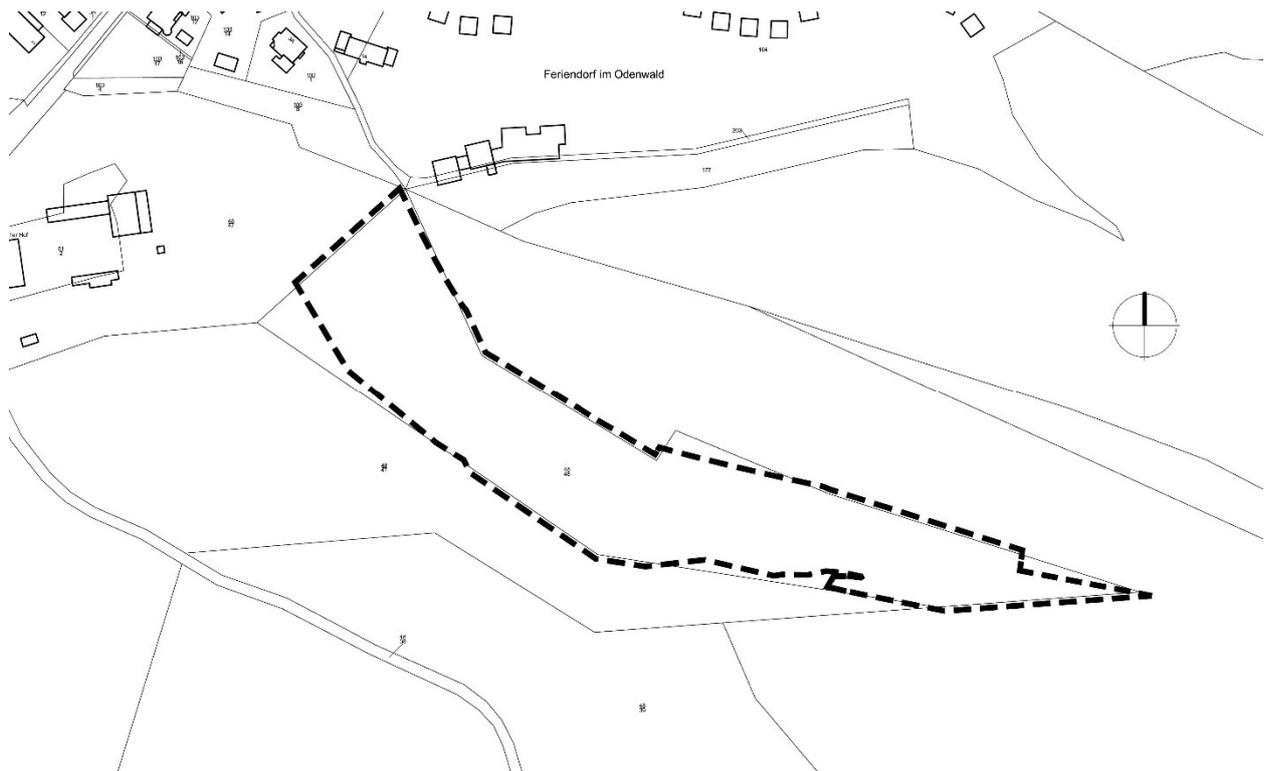


Abbildung 5: Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2023)

#### I.1.4 Planungsvorgaben

Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung“, „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Die Planung steht den Ausweisungen des Regionalplanes aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen und des begrenzten Umfangs des Vorhabens jedoch nicht entgegen. Der im Plangebiet gelegene Gewerbebetrieb besteht an diesem Standort bereits seit über 40 Jahren. Da die Planung der Sicherung der bestehenden Nutzung sowie der vorhandenen Arbeitsplätze dient, stellt sich die Inanspruchnahme von ca. einem Hektar regionalplanerisch unproblematisch dar. Nachteilige Auswirkungen für den Siedlungsbereich sind aus Gemeindesicht nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden durch die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebetriebes insbesondere auch die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele zur vorrangigen Erhaltung und Aufwertung im Bestand befindlicher Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen berücksichtigt (G 3.4.2-1).

Die Inanspruchnahme von Flächen des regionalen Grünzugs ist an anderer Stelle, z.B. nördlich der B460 und östlich des Ortsteiles Krumbach zu kompensieren (siehe orangefarbener Kreis in Abbildung 6).

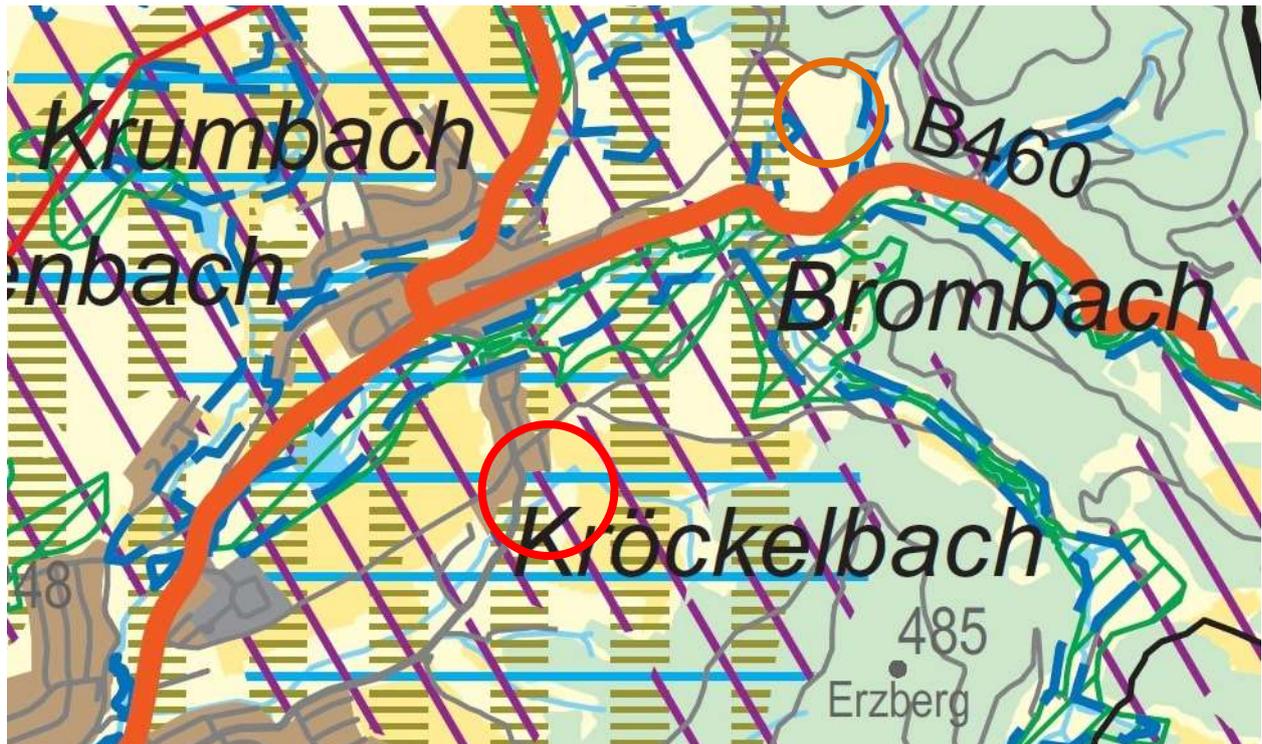


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, April 2021)

Im Gemeindegebiet stehen einer Ausweitung von bestehenden Siedlungsflächen in den Außenbereich fast überall die Belange der Landwirtschaft sowie des Umwelt- und Naturschutzes entgegen. Grundsätzlich besteht aber für „Vorranggebiete regionaler Grünzug“ ein Beschluss der Regionalversammlung, dass diese in geringem Umfang zur Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können, wobei dann ein flächengleicher Ausgleich an anderer Stelle erfolgen muss. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung diese Aussage bestätigt. Seitens des RP Darmstadt bestehen gegen die geplante Maßnahme aus regionalplanerischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Auch die Inanspruchnahme und Kompensation von Flächen des Regionalen Grünzugs wird seitens des Regierungspräsidiums aufgrund der geringen Flächenüberplanung als regionalplanerisch nicht relevant beurteilt. Im Übrigen hat die Ausweisung des „Regionalen Grünzugs“ an anderer Stelle keine nachteiligen Auswirkungen für die dort bestehende landwirtschaftliche Nutzung.

Grundsätzlich dienen „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Gemäß den im Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 formulierten regionalplanerischen Vorgaben für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke dürfen „Vorbehalts- und Vorranggebiete für Landwirtschaft“ aber in geringem Umfang (unterhalb der Darstellungsgrenze von 5,0 ha) in Anspruch genommen werden, sofern in der Kartendarstellung des Regionalplans keine „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind. Da innerhalb des Gemeindegebietes von Fürth weder „Vorranggebiete für Siedlung, Planung“ noch „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, werden mit der vorliegenden Erweiterungsplanung keine Zielvorgaben des Regionalplans verletzt. Außerdem ist zu beachten, dass die Erweiterung aufgrund der bestehenden Betriebsflächen standortgebunden ist und mit der vorgesehenen Erweiterung nur eine geringfügige Überplanung eines „Vorbehaltsgebietes der Landwirtschaft“ vorgesehen ist.

Zum Schutz des Grundwassers sind im Regionalplan „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen soll das Grundwasser gegenüber Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen könnten, geschützt werden. Durch die vorliegende Planung werden Flächen in der Zone III eines bestehenden Wasserschutzgebietes

versiegelt, die zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Allerdings ist der anteilige Flächenverlust für die Grundwasserneubildung an der Gesamfläche des Wasserschutzgebiets sehr gering und es werden zum Schutz des Grundwassers Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen. So sind innerhalb des Plangebietes Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eventuell eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die geltende Schutzgebietsverordnung zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote einzuhalten sind.

Mit der jetzt vorgesehenen Erweiterungsplanung ergibt sich die Möglichkeit, mit einer relativ geringen Ausdehnung der bestehenden Betriebsflächen das Unternehmen am alteingesessenen Standort zu halten. Es gibt in der Gemeinde Fürth aktuell keine Alternativflächen, die für neue Gewerbeansiedlungen geeignet sind und auch zur Verfügung stehen. Die Alternative zur Nutzung eines weiteren, zusätzlichen Betriebsstandortes für die benötigten Erweiterungsflächen würde zu einer erheblichen Steigerung von Fahrwegen zwischen den Standorten führen und damit zu einer weiteren Belastung des Klimas führen.

Im Gegensatz dazu führt die Vergrößerung der Betriebsfläche und die damit verbundene Inanspruchnahme eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ durch die geringe zusätzliche Flächennutzung nicht zu wesentlichen Veränderungen des Kleinklimas (Flächenaufheizung, Verdunstung etc.). Auf den Flächen des siedlungsumgebenden Freiraums entsteht Kaltluft, die vor allem nachts hangabwärts strömt und zur Frischluftversorgung des Siedlungsraums beiträgt. Größere Hindernisse in entsprechenden Strömungsbahnen können diese Frischluftzufuhr beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt daher Einzelbaufenster fest, zwischen denen auch weiterhin ein Durchströmen z.B. von hangabwärts fließender Kaltluft möglich bleibt. Aufgrund der umliegenden Topografie verläuft die Hauptkaltluftbahn ohnehin im Talraum des Kröckelbachs und somit nördlich um das festgesetzte WA und GE<sub>E3</sub> herum. In diesem Talraum sind keine weiteren Gebäude vorgesehen bzw. zulässig. Im bestehenden Gewerbegebiet werden zudem keine deutlich höheren Gebäude zugelassen als dort bereits errichtet wurden. Die Situation der Kaltluftabflüsse wird sich planungsbedingt daher nicht wesentlich verändern.

Insgesamt steht die Planung nicht den Vorgaben des Regionalplans entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ sowie als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellungen sollen nun entsprechend der vorliegenden Planung in einer parallelen Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

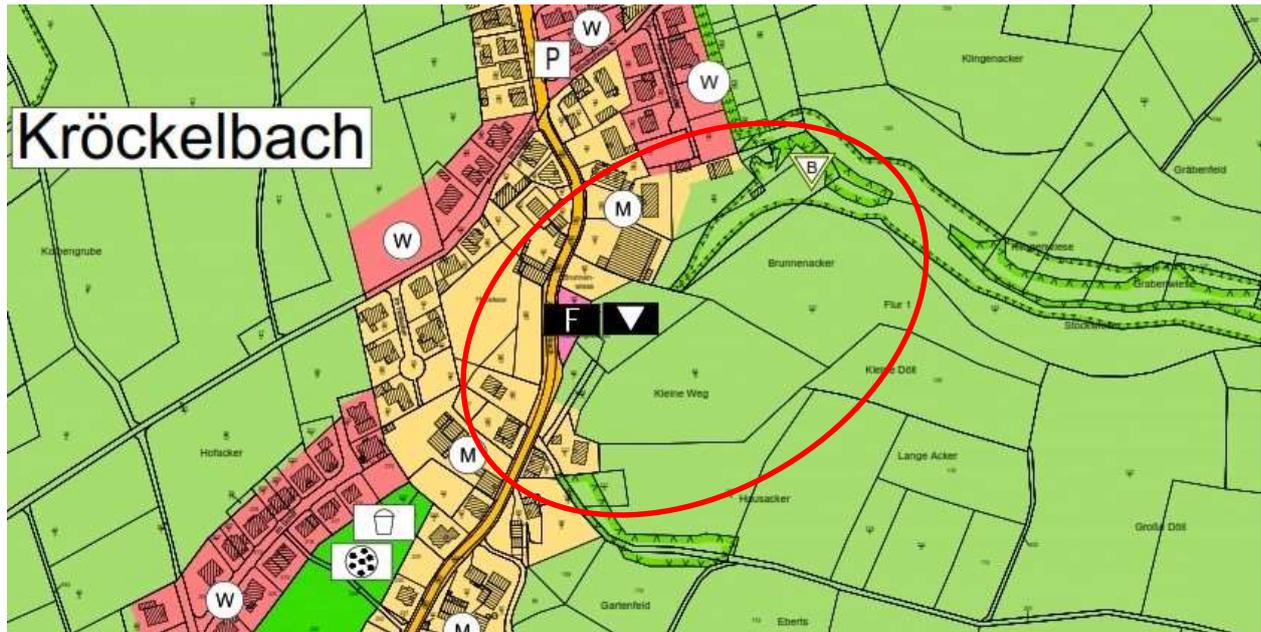


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der NATURA 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, abgesehen von dem Biotop Nr. 371 „Feldgehölze östlich von Kröckelbach“, keine gesetzlich geschützten Biotope. Da „Feldgehölze“ jedoch nicht mehr unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß §30 BNatSchG fallen, ergeben sich hieraus keine Konsequenzen in Bezug auf die Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei kartierte Biotope: Während das Biotop Nr. 369 „Obstbaumreihe östlich Kröckelbach“ nördlich des Plangebietes liegt, befindet sich das Biotop Nr. 365 „Feldgehölz im Hohlweg östlich von Kröckelbach“ südlich der festgesetzten Zufahrt. Im weiteren Umfeld sind folgende gesetzlich geschützte Biotope vorzufinden: „Streuobstweide östlich von Kröckelbach“ (Nr. 341, Nr. 343, Nr. 347, Nr. 361 und Nr. 363) sowie Nr. 345 „Kröckelbach östlich von Kröckelbach“. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen 1-6“ der Gemeinde Fürth. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

### I.1.5 Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung für das ortsansässige Unternehmen ist standortgebunden. Die Planung dient in erster Linie der Sicherung der bestehenden örtlichen Gewerbenutzung sowie der hier vorhandenen Arbeitsplätze. Zudem sollen bislang aus Platzmangel prekäre Betriebsabläufe wie z.B. das Be- und Entladen von Lkws im öffentlichen Straßenraum sowie häufiges Umsetzen von gelagerten Bauteilen wie z.B. größeren Leimbindern vermieden werden. Hierdurch können Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm aber auch eine Verkehrsgefährdung im Bereich des Straßenraums und hier insbesondere des von Schülern genutzten Gehwegs vermieden werden. Um das regional tätige Handwerksunternehmen zukunftsfähig zu entwickeln, werden Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort dringend benötigt.

Als mögliche Alternative gibt es im Bereich des bestehenden Fürther Gewerbegebietes „Die Galgenhohl“ noch nicht bebaute Gewerbegrundstücke. Diese befinden sich aber in privater Hand und stehen daher aus eigentumsrechtlichen Gründen, trotz intensiver Bemühungen der Gemeindeverwaltung, nicht zur Verfügung.

Weiter wird im Ortsteil Lörzenbach derzeit eine Planung zur Erweiterung des dort befindlichen Gewerbegebietes betrieben. Die Gemeinde befindet sich dort aber bereits in Gesprächen mit anderen Kauf- und Bauinteressenten, die ebenfalls als Fürther Bestandsbetriebe dringenden Erweiterungsbedarf haben oder (betrifft nur ein Grundstück) neu angesiedelt werden sollen, so dass auch hier nicht die erforderlichen Flächen für eine Standortverlegung vorhanden sind. In der einzigen derzeit verfügbaren Alternativfläche im Gewerbegebiet Lörzenbach steht eine Nettogewerbe-  
fläche von nur ca. 7.100 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die vorliegend vorgesehene Gesamtfläche des Zimmereibetriebs einschließlich des Wohnhauses des Betriebsinhabers umfasst ca. 8.460 m<sup>2</sup>, so dass der Alternativstandort in Lörzenbach unabhängig von den dort vorgesehenen Entwicklungsabsichten anderer Betriebe auch viel zu klein wäre.

Weitere alternative Flächen, die für neue Gewerbeansiedlungen geeignet sind und auch zur Verfügung stehen, bestehen aktuell nicht, da in der Gemeinde Fürth einer Ausweitung von bestehenden Siedlungsflächen in den Außenbereich fast überall die Belange der Landwirtschaft, des Forstes sowie des Umwelt- und Naturschutzes entgegenstehen.

Eine Komplettverlagerung des Betriebs an einen neuen Standort im Gemeindegebiet würde zu erheblichen unwirtschaftlichen Aufwendungen des Betriebs führen, da die bestehende und optimal nutzbare Fertigungshalle verloren gehen würde und am neuen Standort einschließlich aller darin befindlichen Fertigungsmaschinen neu zu errichten wäre. Auch das bisherige Büro- und Wohngebäude ginge für die betriebliche Nutzung verloren. Die bei einem vollständigen Umzug erforderlichen Investitionen würden jedes betriebswirtschaftlich vertretbare Maß übersteigen und stellen insofern keine tatsächliche Alternativlösung dar.

Die Nutzung eines zusätzlichen zweiten Betriebsstandortes für die benötigten Erweiterungsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde zu einer erheblichen Steigerung von Fahrwegen zwischen den Standorten und damit zu einer weiteren, nicht erforderlichen Belastung sowohl des Klimas als auch der betrieblichen Arbeitsabläufe führen. Aufgrund des Maschinenbestands in der bestehenden Fertigungshalle können die überwiegend sperrigen Bauteile auch nur unmittelbar am Bestandsstandort bearbeitet bzw. gefertigt werden. Die hier aktuell parkenden Pkw der Mitarbeiter können nicht an einen Zweitstandort verlagert werden, sondern müssen unmittelbar vor Ort untergebracht werden. Auch die in der Ergänzungsfläche vorgesehene Lagerung von Baustoffen und Arbeitsmaterialien sowie Betriebsfahrzeugen ist aus betrieblichen Gründen nur unmittelbar am bestehenden Betriebsstandort sinnvoll. Ein zweiter Firmenstandort kann die weitere Entwicklung des Handwerksbetriebs daher nicht sichern und auch nicht zur Lösung der aktuell schwierigen Betriebsabläufe beitragen.

Die einzige wirkliche Alternative zur vorliegenden Entwicklung wäre die Stagnation der Betriebsentwicklung und die Beibehaltung der heute prekären Betriebsabläufe. Langfristig wäre ein Schrumpfen des Betriebs bis hin zur Betriebsaufgabe zu erwarten, da eine stetige Optimierung der Betriebsabläufe Grundvoraussetzung für die Konkurrenzfähigkeit des Handwerksbetriebs ist. Bei einem allgemein festzustellenden Rückgang der Zahl der Betriebe und dem fortschreitenden Fachkräftemangel ist der Erhalt und die Entwicklung des örtlichen Handwerks eine im Allgemeininteresse liegende Zielstellung der Gemeinde.

Mit der jetzt vorgesehenen Erweiterungsplanung ergibt sich die Möglichkeit, mit einer relativ geringen Ausdehnung der bestehenden Betriebsflächen das Unternehmen am alteingesessenen Standort zu halten.

### **I.1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Kröckelbach der Gemeinde Fürth und befindet sich östlich der Straße „Am Kröckelbach“. Abgesehen von dem Gebäudebestand auf den

Grundstücken Am Kröckelbach Nr. 21 und Nr. 23 ist das Plangebiet unbebaut und wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind zudem Gehölzbestände festzustellen. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich Landwirtschaftsflächen. Im Westen grenzt der Planbereich an den Siedlungsbestand von Kröckelbach an.

Die Ortsbebauung in der Umgebung des Plangebietes besteht aus Einzelhäusern und ist überwiegend durch zweigeschossige Gebäude geprägt. Als Dachform ist überwiegend das Satteldach festzustellen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen.

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen des Plangebietes sind der Bestandsbeschreibung und -bewertung im Umweltbericht bzw. dem Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen in der Anlage zu entnehmen.



Abbildung 8: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme 2019 (aufgerufen im August 2021))

### I.1.7 Erschließungsanlagen

Der bestehende Gewerbebetrieb an der Straße „Am Kröckelbach“ ist durch seine Lage verkehrlich und auch durch bestehende Abwasser-, Wasserversorgungs-, Strom- und Telekommunikationsleitungen vollständig erschlossen. Veränderungen an den ggf. bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse für die geplanten Neubauten gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers.

Aufgrund der vorhandenen Topografie südöstlich des Gewerbebetriebes, mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m, soll die verkehrliche Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzungen, der erforderlichen Mitarbeiterstellplätze sowie des Wohnhauses über einen öffentlichen Wirtschaftsweg südlich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses erfolgen. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Fürth zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Die Kosten der Erschließung und der Hausanschlüsse belasten ausschließlich den Grundstückseigentümer.

Die Anbindung der neuen Bauflächen WA und GE<sub>E</sub>3 an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche“. Zur Sicherstellung der Erschließung des Wohngebietes ist (zumindest bei Beibehaltung der bisherigen Grundstücksaufteilung) die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten und Baulasten im Grundbuch erforderlich. Diese wird durch die Planung der Fläche, die mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ im vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Grundsätzlich genügt für die gesicherte Erschließung eines Grundstücks bereits eine fußläufige Erreichbarkeit, bzw. bei, wie hier vorliegend, weiter von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegenden Gebäuden, die zusätzliche Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste. Diese Anforderungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt und können im bauaufsichtlichen Verfahren verbindlich gesichert bzw. nachgewiesen werden (siehe auch DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“). Aufgrund der geringen Verkehre sind keine Begegnungsflächen erforderlich, zumal die enge Straßenfläche von beiden Seiten gut einsehbar ist.

Die Befahrbarkeit der Zufahrt durch ein Bemessungsfahrzeug (Feuerwehrfahrzeug) wurde mittels eines Schleppkurvennachweises (siehe Anlage 7) übergeprüft und nachgewiesen. Der Lageplan mit Darstellung der Schleppkurve des Bemessungsfahrzeuges zeigt, dass ein Fahrzeug dieser Größenordnung die bestehende enge Kurve, unter Einbeziehung eines kleinen Teils des angrenzenden Grundstücks, befahren kann. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde zum Entwurf entsprechend geringfügig erweitert.

Da die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen entsprechend der Zielstellung der vorliegenden Planung ausschließlich zu dem bestehenden Handwerksbetrieb gehören, erfolgt die Müllentsorgung (auch für den Erweiterungsbereich) unverändert direkt über die Straße „Am Kröckelbach“. Somit müssen die Müllsammelgefäße nur vom Wohngebiet aus am Tag der Abholung an die öffentliche Straße gebracht und dort bereitgestellt werden. Nachdem es sich um das Wohnhaus des Firmeninhabers handeln wird, kann dieser den Müll auch alternativ auf dem Weg zur Arbeit in kleinen Behältern mitnehmen und z.B. über die Müllsammelgefäße des Betriebs entsorgen. Ein Ausbau der Erschließungsstraße entsprechend den Anforderungen der Müllentsorgung mit entsprechender Wendefläche wäre aufgrund der geringen Zahl angeschlossener Wohnungen (voraussichtlich nur eine Betreiberwohnung) unwirtschaftlich bzw. nicht angemessen. Selbst bei einem aus heutiger Sicht nicht zu erwartenden Verkauf der neuen Betriebsfläche an einen anderen Gewerbebetrieb sieht die Gemeinde kein Problem darin, wenn der Betrieb seinen Müll an der Zufahrt für die Abholung bereitstellen muss oder die Müllentsorgung z.B. über den Wertstoffkreislauf selbst vornimmt. Es gibt im Übrigen keine Vorschrift, die eine Müllentsorgung in festgelegter Maximalentfernung zum Ort der Müllentstehung festlegt. Das Verbringen des Mülls an die öffentliche Straße wird als angemessen und zumutbar beurteilt.

### **I.1.8 Verkehrserzeugung**

Es handelt sich bei der Planung um die Schaffung von Erweiterungs- und Optimierungsmöglichkeiten eines bestehenden Handwerksbetriebes. Durch die vorliegende Planung werden keine wesentlichen Verkehrszuwächse erwartet. Der heute bereits vorhandene Pkw-Verkehr in der Straße „Am Kröckelbach“, der durch die Mitarbeiter des Handwerksbetriebes entsteht, wird nur verlagert.

Konkret gehen die Planungen des Grundstückseigentümers dahin, dass auf dem Wirtschaftsweg hauptsächlich die Mitarbeiter mit ihren Pkws fahren, um auf den geplanten Stellplatzflächen (für

ca. 14 Pkws) während der Arbeitszeit zu parken. Es wird auf der Zufahrt kaum Befahrung mit Lkw's geben. Die hauptsächliche Nutzung des vorhandenen Weges wird vor Arbeitsbeginn und nach Arbeitsende (ca. 7.00-16.30 Uhr) durch die Mitarbeiter stattfinden. Somit wird es hier nicht zu einem dauerhaften höheren Verkehrsaufkommen mit Begegnungsverkehr kommen, zumal es sich vorliegend um nur einen Eigentümer handelt, der die Zufahrt regelmäßig nutzen wird. Auch eventuell aufgrund des mit der Planung ermöglichten Firmenwachstums entstehender zusätzlicher Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann nach Einschätzung der Gemeinde ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung durch zusätzlichen Verkehr ist nach ständiger Rechtsprechung des VGH Kassel erst bei mehr als 200 zusätzlichen Kfz-Fahrten zu erwarten. Erst ab dieser Größenordnung ist die Verkehrszunahme gemäß Entscheidung des BVerwG überhaupt abwägungsrelevant. Die vorliegende Fläche ist so klein, dass unabhängig vom konkreten Vorhaben, nur mit einem sehr viel geringeren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Dennoch erfolgt im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ eine Abschätzung der Verkehrserzeugung über die üblichen Ansätze für die Gewerbe- und Wohnbauentwicklungsflächen.

### **I.1.8.1 Abschätzung der Verkehrsmengen der geplanten Gewerbeerweiterung**

Das hier angewandte Verfahren nach den „*Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen*“<sup>1</sup> (folgend HSVG abgekürzt) dient der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung und sonstigen städtebaulichen Vorhaben.

Die Abschätzung soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung insbesondere die verkehrlichen Folgen für das vorhandene Straßennetz aufzeigen. Das Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Gewerbegebiet wird gemäß *Kapitel 3.4 - Verkehrsaufkommen von Gewerbegebieten* nach „*HSV*“ abgeschätzt.

#### 1) Beschäftigtenzahl

*Ansatz nach Tabelle 3.2 (HSV)*

Die Prognose der Verkehrserzeugung basiert auf einem Ansatz von 60 bis 300 Beschäftigten je Hektar Nettobaulandfläche. Gemäß dem Bebauungsplan ist eine Nettobaulandfläche von ca. **0,27 ha** geplant. Mit der Annahme von 70 Beschäftigten je Hektar (Erfahrungswert aus bereits realisierten Gewerbegebieten) ist demzufolge von etwa **19 Beschäftigten** auszugehen.

#### 2) Abschätzung der spezifischen Wegehäufigkeit

*Ansatz nach Kapitel 3.4.3 und Tabelle 3.11 (HSV)*

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf **alle Beschäftigten** (Wege zur und von der Arbeit sowie in der Mittagspause inklusive der Zu- und Abschlüge für beispielsweise Teilzeitkräfte). Da im Erweiterungsbereich kein Kundeverkehr stattfinden wird, wird der Kennwert für **Kunden** mit 0 Wegen angesetzt.

Für die Beschäftigten gilt:  
(Nutzung: Transport, Produktion)

2,0 bis 2,5 Wege/Beschäftigtem und Tag;  
**gewählt: 2,3 Wege/Beschäftigtem und Tag**

#### 3) Abschätzung des spezifischen MIV-Anteiles

*Ansatz nach Kapitel 3.4.4 und 3.4.8 (HSV)*

Die Anzahl der Wege, die mit dem MIV (Motorisierter Individualverkehr) zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

<sup>1</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln - Arbeitsgruppe Verkehrsplanung; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Ausgabe 2006; Stand: Korrektur vom Juni 2010

Für die Beschäftigten gilt:

MIV-Anteil von 60 bis 90%;  
**gewählt: MIV-Anteil von 80%**

#### 4) Abschätzung des spezifischen Pkw-Besetzungsgrades

Ansatz nach Kapitel 3.4.5 und 3.4.9 (HSVG)

Für die Beschäftigten gilt:

**1,1 Personen/Pkw**

#### 5) Abschätzung der Verkehrserzeugung durch den Wirtschaftsverkehr

Ansatz nach Kapitel 3.4.11 (HSVG)

Der Wirtschaftsverkehr, d.h. der Geschäfts- und Güterverkehr, entsteht hauptsächlich durch Wege der Beschäftigten in Ausübung des Berufes, die An- und Auslieferung der Gewerbeeinrichtungen und die Entsorgung von Reststoffen (Müll, Papier, Verpackungsreste, Leergebinde).

Für den Geschäftsverkehr gilt:  
(Nutzung: Produktion)

0,5 bis 2,0 Wege/Beschäftigtem und Tag;  
**gewählt: 0,8 Wege/Beschäftigtem und Tag**

Für den Güterverkehr gilt:

Zuschlag von 5 bis 30% auf die Fahrten der Beschäftigten;  
**gewählt: Zuschlag von 15% auf die Fahrten der Beschäftigten**

#### 6) Berechnung der Kfz-Fahrten pro Werktag

Pkw-Fahrten =  $\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Beschäftigte x spezifischer MIV-Anteil Beschäftigte / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Beschäftigte) +

$\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Geschäftsverkehr x spezifischer MIV-Anteil Beschäftigte / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Beschäftigte)

Lkw-Fahrten =  $\sum$  (Beschäftigtenzahl x spezifische Wegehäufigkeit Beschäftigte x spezifischer MIV-Anteil Beschäftigte / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Beschäftigte) x Zuschlag Güterverkehr

Pkw-Fahrten =  $\sum$  (19 x 2,3 x 0,80 / 1,1)  $\sum$  (19 x 0,8 x 0,80 / 1,1) = ~ 43 Fahrten/Tag

Lkw-Fahrten =  $\sum$  (19 x 2,3 x 0,80 / 1,1) x 0,15 = ~ 6 Fahrten/Tag

---

**Summe = ~ 49 Fahrten/Tag**

Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) [Kfz/Tag]:

**DTV<sub>GE</sub> = 49 Kfz/Tag**

Spitzenstunde, Faktor: 10% vom DTV [Kfz/h]:

Q<sub>B, GE</sub> = 49 x 0,10

**Q<sub>B, GE</sub> = ~ 5 Kfz/h**

### **I.1.8.2 Abschätzung der Verkehrsmengen des geplanten Wohngebietes**

Das hier angewandte Verfahren nach den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“<sup>2</sup> (folgend HSVG abgekürzt) dient der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung und sonstigen städtebaulichen Vorhaben.

---

<sup>2</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln - Arbeitsgruppe Verkehrsplanung; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Ausgabe 2006

Die Abschätzung soll unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung insbesondere die verkehrlichen Folgen für das vorhandene Straßennetz aufzeigen. Das Verkehrsaufkommen aus dem geplanten Wohngebiet wird gemäß *Kapitel 3.2 - Verkehrsaufkommen von Wohngebieten* nach „*HSVG*“ abgeschätzt.

Nettobaulandfläche Wohngebiet **ca. 1.214 m<sup>2</sup>**

### 1) Bewohnerzahl

Gebäude 1 Wohnhaus

Maximal zulässige Wohneinheiten 2 WE

Geschätzte Bewohner/Wohneinheit 3,0 Bewohner / WE

**Errechnete Bewohnerzahl ca. 6 Bewohner**

Hinweis: Die durchschnittliche Bewohnerzahl je Wohnung liegt in Hessen bei ca. 2,0. (Quelle: „Ergebnisse des Mikrozensus - Bevölkerung in Privathaushalten am Haupt- und Nebenwohnsitz“ - Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2020) Für neue Wohngebiete kann die durchschnittliche Wohnungsbelegungsziffer vor allem in den ersten Jahren höher sein, sodass in diesem Fall eine höhere Belegungsziffer von 3,0 Bewohner je Wohneinheit angenommen wird. Für die Wohnungen wird gemäß üblich fachlicher Praxis ein um 10% höherer Ansatz (gegenüber dem statistischen Mittelwert in Hessen) für die Bewohneranzahl/Wohnung gewählt. Diese Annahme liegt auf der sicheren Seite, da die Wohnungen erfahrungsgemäß teilweise auch durch Einzelpersonen bewohnt werden.

### 2) Spezifische Wegehäufigkeit

*Ansatz nach Kapitel 3.2.2 (HSVG):*

Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf **alle** Bewohner.

Für die Wegehäufigkeit gilt: 3,5 – 4,0 Wege/Bewohner und Tag;  
**gewählt: 3,7 Wege/Bewohner und Tag**

### 3) Binnenverkehr

*Ansatz nach Kapitel 3.2.3 und 3.2.6 (HSVG):*

Eine Abminderung der Wegezahl aufgrund von Binnenverkehr ist wegen der geringen Größe des Plangebietes vernachlässigbar.

### 4) Besucherverkehr

*Ansatz nach Kapitel 3.2.4 (HSVG):*

Für den Besucherverkehr gilt: Zuschlag von bis zu 5% auf die Wege der Bewohner;  
**gewählt: Zuschlag von 5% auf die Wege der Bewohner**

### 5) Verkehrserzeugung MIV

*Ansatz nach Kapitel 3.2.5 (HSVG):*

Die Anzahl der Wege, die mit dem motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden, hängt insbesondere vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zu Haltestellen und zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab.

Für den NMIV: NMIV-Anteil: 30 – 40%;  
(nicht motorisierter Individualverkehr) gewählt: 30%

Für den ÖPNV ÖPNV-Anteil: 5 – 30%;  
(nicht motorisierter Individualverkehr) gewählt: 10%

Für den MIV  
(motorisierter Individualverkehr) sich ergebender **MIV-Anteil:**  
**60%**

#### 6) Pkw-Besetzungsgrad

Ansatz nach Kapitel 3.2.7 (HSVG):

Für den Besetzungsgrad gilt: 1,2 – 1,3 Personen/Pkw; **Gewählt: 1,3 Personen/PKW**

#### 7) Verkehrserzeugung Wirtschaftsverkehr

Ansatz nach Kapitel 3.2.8 (HSVG):

Der Wirtschaftsverkehr, d.h. der Güter- und Geschäftsverkehr, entsteht hauptsächlich durch die Belieferung der Wohnhäuser und die Entsorgung von Reststoffen (Müll, Papier, Verpackungsreste).

Für den Wirtschaftsverkehr gilt: **Faktor von 0,1 Kfz-Fahrten/Bewohner**

#### 8) Kfz-Fahrten pro Werktag

$\text{Pkw-Fahrten} = \text{Bewohnerzahl} \times \text{spezifische Wegehäufigkeit Bewohner} \times \text{MIV-Anteil Bewohner} \times \text{Zuschlag Besucherverkehr} / \text{spezifischer Pkw-Besetzungsgrad Bewohner}$

**Pkw-Fahrten** =  $6 \times 3,7 \times 0,6 \times 1,05/1,3$  = **~ 11 Fahrten/24h**

**Lkw-Fahrten** =  $\text{Bewohnerzahl} \times \text{Faktor Wirtschaftsverkehr}$

**Lkw-Fahrten** =  $6 \times 0,1$  = **~ 1 Fahrt/24h**

Spitzenstunde, Faktor: 10% [Kfz/h]:

**Q** =  $12 \times 0,1$  = **~ 1 Kfz/h**

### **I.1.8.3 Ergebnis zur Abschätzung der Verkehrserzeugung**

Auch bei Worst-Case-Betrachtung einer allgemeinen Gewerbe- und Wohnnutzung im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans wird die Grenze der Abwägungserheblichkeit von zusätzlich 200 Kfz/d bei weitem nicht erreicht.

### **I.1.9 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange**

#### **I.1.9.1 Trink- und Abwasser**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können über das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Fürth gewährleistet werden.

Die neu geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird aber durch die Realisierung der ergänzenden Bebauung einer Lagerhalle sowie eines Wohngebäudes mit maximal 2 Wohnungen nur unwesentlich zunehmen. Dennoch wird empfohlen, um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist wie auch die Trinkwasserzunahme vernachlässigbar. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen im Plangebiet wird der Abwasseranfall durch die geplante Bebauung mit einer Lagerhalle sowie eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohnungen voraussichtlich nur unwesentlich zunehmen. Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Mischwassersystem. In der SMUSI-Berechnung (Stand 12.2017) ist die vorhandene Bebauung im Einzugsgebiet der Entlastungsanlage R 18 bereits berücksichtigt.

Die Hydraulik geplanter Abwasseranlagen ist im Übrigen im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen. Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

### **I.1.9.2 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **I.1.9.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sinnvoll.

Die Verwendung oder Ableitung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung auch des Verschmutzungsrisikos im Einzelfall zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen. Hier sind im Zuge der Objektplanungen die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen (zuständige Stelle: Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße).

Eine verpflichtende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird nicht festgesetzt, da im Bereich des Plangebiets bindige Böden vorliegen, die keine Versickerungseignung aufweisen. Auch im Bereich teildurchlässig befestigter Stellplätze kann eine Versickerung nicht fachlich nachgewiesen werden. Daher wird folgende Entwässerungsvariante gewählt:

Um den Niederschlagswasserabfluss zu reduzieren, ist das im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>E</sub>2 und GE<sub>E</sub>3 auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem das Niederschlagswasser anfällt, unterirdischen Zisternen zuzuführen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Überläufe der Zisternen sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf ist nach Vorgaben des Abwasserverbands bei Bedarf zu drosseln.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers aus den Überläufen der Zisternen in den „Kröckelbach“ kann als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Schadlosigkeit der jeweiligen Einleitung nachgewiesen ist.

Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist in die Kanalisation zu entwässern. Ein schädlicher Eintrag in das Grundwasser ist mit geeigneten bautechnischen Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Neben dem für die bestehenden baulichen Anlagen bereits vorhandenen Kanalanschluss können auch die geplanten Gebäude an die Kanalisation angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bei der Gemeinde bzw. dem Abwasserverband einzureichenden Antrags auf Genehmigung des Kanalanschlusses ein Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes gefordert werden kann. Bei zu geringer hydraulischer Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes ist die abzuleitende Wassermenge auf geeignete Weise zu drosseln (z.B. durch Retentionszisternen oder einen privaten Stauraumkanal). Auch eine Einleitung in den Kröckelbach kann unter der Voraussetzung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung zugelassen werden.

### **I.1.9.4 Löschwasserversorgung**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebietes zu berücksichtigen, um den Grundschutz der Gebäude wirksam sicherzustellen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Objektplanungen im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 voraussichtlich eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 2,5 bar nicht unterschreiten. Sollte der Löschwasserbedarf über das Trinkwassernetz nicht gedeckt sein, sind im Sinne des Objektschutzes ggf. fehlende Löschwassermengen durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Löschwasserzisternen, Löschwasserteich) in Abstimmung mit der zuständigen Behörde auf dem Grundstück zu kompensieren.

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

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Fürth hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst wird darauf hingewiesen, dass straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

#### **I.1.9.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen 1-6“ der Gemeinde Fürth. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht den geplanten Nutzungen der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen.

Durch die Planung werden Flächen in dem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt, die zukünftig nicht mehr für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Allerdings ist der anteilige Flächenverlust für die Grundwasserneubildung an der Gesamtfläche des Wasserschutzgebietes sehr gering. Zum Schutz des Grundwassers werden Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

#### **I.1.9.6 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Bereich des Gewerbegebietes der „Kröckelbach“, jedoch teilweise in verrohrten Streckenabschnitten. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Situation sind Beeinträchtigungen des Fließgewässers durch die baulichen Anlagen bzw. Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Dennoch wurde in dem Bereich, in dem das Gewässer offen verläuft, die festgesetzte Baugrenze entlang des Baches auf 5,0 m zurückgenommen. Auf der südlichen Seite des Baches befindet sich jedoch ein Metallzaun, der zur Sicherung des angrenzenden Löschwasserteiches dient und daher, auch wenn hier der erforderliche Gewässerrandstreifen nicht eingehalten werden kann, aus Sicherheitsgründen erhalten werden sollte. Der Zugang zur Gewässerunterhaltung des offenen Gewässers ist möglich. Zur Sicherung der Einhaltung der Verbote wurde eine Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entlang des offenen Gewässerverlaufes in der Planzeichnung aufgenommen. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen auf die Beachtung der Regelungen gemäß § 23 Abs. 2 HWG hingewiesen.

### **I.1.9.7 Gefahr von Starkregenereignissen**

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es liegen aber keine Erfahrungsberichte vor, die eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch Starkregenabflüsse erwarten lassen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da sich aber südöstlich des Plangebiets landwirtschaftliche Flächen mit Gefälle in Richtung der überplanten Grundstücke bzw. des Kröckelbachs befinden, können hier bei Starkregenereignissen evtl. Oberflächenabflüsse in das Plangebiet hinein nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, im Rahmen der späteren Objektplanungen zum Schutz der baulichen Anlagen auf den Grundstücken entsprechende Schutzvorkehrungen, z.B. durch Anlegen von Geländemodellierungen im Bereich der geplanten Gehölzanzpflanzungen oder durch die Lage von Gebäudeöffnungen (Fenster und Türen), zu treffen. Im Bereich des nördlich benachbarten Flurstücks Nr. 76/18 bestehen bereits Teiche sowie Grünflächen, die aufgrund der Topografie als Retentionsraum wirken können. Hinsichtlich der Gefahr von Starkregenereignissen erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Texthinweises, um eine Sensibilisierung von Bauherren und Architekten für diese Thematik zu erreichen. Nachdem sich die neu bebaubaren Flächen in Hanglage deutlich über dem Höhenniveau des Kröckelbachs befinden, werden sie von möglichen Starkregenereignissen voraussichtlich nicht betroffen sein. Hinsichtlich des Niederschlagwasseranfalls bei Starkregenereignissen ist festzustellen, dass der im Plangebiet und dessen Umfeld anzutreffende Lößlehm kaum Anteile eines Starkregens aufnehmen kann, da diese Bodenart hydrologisch weitgehend „dicht“ ist. Die vorgesehene bauliche Nutzung wird daher im Starkregenfall nicht zu wesentlich anderem Abflussverhalten beitragen und das Risiko für Hochwasserschäden der in Fließrichtung unterhalb liegenden Anwesens nicht wesentlich verändern.

### **I.1.10 Altlasten, Bodenschutz und Grundwasser**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Und auch der Gemeinde Fürth liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen ist. Generell sind für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die gegebenenfalls im Plangebiet errichtet und betrieben werden sollen, die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) zu beachten.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.
  - Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Die Zuordnungswerte der LAGA M20 wurden seit dem 01.08.2023 für den Einbau in technischen Bauwerken durch die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)<sup>1)</sup> bzw. außerhalb von technischen Bauwerken durch die aktualisierte Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)<sup>2)</sup> ersetzt.  
Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV1) Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV1) Anlage 2 eingebaut werden.  
Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.  
Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV2) eingebaut werden.  
Der höchste zu erwartende Grundwasserstand ist im Vorfeld von Baumaßnahmen, bei welchen Boden bzw. Ersatzbaustoff eingebaut werden soll, zu ermitteln.
- 1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 - Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)
  - 2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 - Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
  - Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
  - Es wird darauf hingewiesen, dass temporäre Grundwasserentnahmen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab anzuzeigen sind. Außerdem ist zuvor zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann. Die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers ist einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

### **I.1.11 Landschaftsbild**

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden Bebauungen im Plangebiet bereits gegeben. Dennoch sind aufgrund der Topografie des Plangebietes Begrenzungen der maximalen Gebäudehöhen insbesondere für die Bereiche der geplanten Neubauten erforderlich, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu mindern.

Um die geplanten Gebäude besser in die Landschaft einzubinden, wird im Bereich der Gebiete WA und GE<sub>E</sub>3 eine Eingrünung in Form einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einem Anteil von 20% Bäumen festgesetzt. Daran anschließend ist eine Streuobstwiese als Ausgleich der geplanten Eingriffe herzustellen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird zudem festgesetzt, in den Siedlungserweiterungsflächen Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Weiter können durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden.

Der Belang des Landschaftsbildes ist mit den Belangen der Schaffung und des Erhalts von Arbeitsplätzen sowie anderen Belangen abzuwägen. Vorliegend geht es im Wesentlichen um die Standortsicherung eines bestehenden, ortsansässigen gewerblichen Betriebes. Der demographische Wandel trifft die ländlichen Gemeinden stärker als die Ballungszentren. Die nachteiligen Wirkungen für alle Teile des Gemeindelebens sind bedeutend und können nur gemindert werden, wenn Anstrengungen unternommen werden, dem aktuellen Trend zur Abwanderung in die Stadt mit attraktiven und ortsnahen Arbeitsplätzen entgegenzuwirken. Gerade in der Diskussion des Klimawandels und Energieverbrauchs kommt wohnortnahen Arbeitsplätzen eine besondere Bedeutung zu.

### **I.1.12 Land- und Forstwirtschaftliche Belange**

Durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde Fürth geht nicht leichtfertig mit dem Belang des Bodenschutzes und der landwirtschaftlichen Produktivität um. Allerdings ist der Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche nicht zu vermeiden, wenn andererseits Arbeitsplätze erhalten bzw. neu geschaffen werden können. Der Schaffung von Gewerbe- bzw. Wohnbauflächen für die Erweiterung eines etablierten, ortsansässigen Betriebes wird im Rahmen der planerischen Abwägungsentscheidung der Vorrang gegenüber dem Aspekt des landwirtschaftlichen Flächenerhalts gegeben.

Eine Alternative zur Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen besteht leider nicht, da in der Gemeinde Fürth einer Ausweitung von bestehenden Siedlungsflächen in den Außenbereich fast überall die Belange der Landwirtschaft, des Forstes sowie des Umwelt- bzw. Naturschutzes entgegenstehen und es sich vorliegend um die Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbebetriebes handelt.

Durch die Planung werden vorhandene Gehölze entlang der Zuwegung tangiert, diese werden aber durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Sie werden durch die getroffenen Festsetzungen als zu erhalten geschützt.

### **I.1.13 Belange des Artenschutzes**

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 5) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie werden - mit wenigen Ausnahmen bei Maßnahmenempfehlungen - im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

### I.1.13.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V 01** Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Im Vorhabensbereich muss die Gehölzbeseitigung als ‚schonende Rodung‘ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafs (Oktober bis Februar) ein ‚Auf-den-Stock-Setzen‘ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden dann die Wurzelstöcke gerodet. Da in den angrenzenden Flächen vielfältige Gehölzlebensräume ausgebildet sind, können hier die Habitatbedingungen für die Haselmaus als gut eingestuft werden, wonach diese Anschlusshabitatzone für das Ausweichen der Haselmaus geeignet sind; dementsprechend sind keine artspezifischen Habitatentwicklungsmaßnahmen notwendig, zur strukturellen Optimierung sind jedoch - bspw. in den zu erhaltenden Gehölzflächen - vorlaufend zum Eingriff zwei Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2 KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen, die Maßnahmenumsetzung durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte zu dokumentieren.

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der zeitlichen Regelung hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch fachlich geeignetes Personal, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winterneest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winterneester zu verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Haselmaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können Wurzelstock-Rodungen damit ggf. auch während der Phase des Winterschlafes zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

**V 02** Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung jedweder Baumgehölze eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; sollten hierbei Maßnahmen notwendig werden, die noch nicht Teil des Maßnahmenkonzeptes sind, so werden durch die ÖBB geeignete Verfahrensvorschläge erarbeitet.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu einer aktualisierten Nachsuche nach Baumhöhlen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Es soll sichergestellt werden, dass

auch bei weiter in der Zukunft liegenden Maßnahmen erneut der dann aktuelle Baumhöhlenbestand erfasst und berücksichtigt wird. Gerade bei älteren Bäumen genügen manchmal wenige Jahre, um als Quartier nutzbare Höhlen entstehen zu lassen. Um eine fachlich qualifizierte Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen von einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen ist. Des Weiteren ist im Nachweisfall die Maßnahme V 03 (Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen) umzusetzen, weshalb eine entsprechende Benennung in der textlichen Festsetzung erfolgt. Die Aussage des Gutachters zur Erarbeitung geeigneter Verfahrensvorschläge durch die Ökologische Baubegleitung über Maßnahmen, die noch nicht Teil des Maßnahmenkonzeptes sind, ist zu unbestimmt und wird daher nicht verbindlich festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern sich aus der aktualisierten Nachsuche nach Baumhöhlen ein Bedarf an ergänzenden CEF-Maßnahmen ergibt, eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, die über die Ökologische Baubegleitung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

- V 03** Zeitliche Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen: Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5°C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Beschränkung bei der Fällung von Höhlenbäumen ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- V 04** Erhalt eines Horstbaumes: Der bei den aktuellen Begehungen innerhalb des böschungständigen Flächengehölzes erkannte Horstbaum ist zu erhalten. Dieser Strukturerhalt ist hier sinnvoll, da der Horst bereits jetzt im Siedlungsumfeld angelegt wurde und daher auch zukünftig von synanthrop orientierten Arten wie Mäusebussard oder Waldohreule genutzt werden kann.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt des innerhalb des Plangebietes vorhandenen Horstbaumes wird dahingehend berücksichtigt, dass der entsprechende Baum zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt wird. Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Horstbaum ist zwingend dauerhaft zu erhalten. Ergänzend wird textlich bestimmt, dass der Horstbaum während baulicher Maßnahmen in seinem Umfeld gegen Beschädigungen zu sichern ist.

- V 05** Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Rechnung getragen. Die Maßnahme gilt sowohl für im Plangebiet bereits bestehende Gehölze als auch für Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

- V 06** *Gehölzerhalt: Diese Maßnahme soll primär die flächig entwickelten Gehölzbestände im Böschungsbereich zwischen der bestehenden Bebauung und den geplanten Parkplatz- und Lagerflächen sichern, da Gehölz-Neupflanzungen erst nach langjähriger Entwicklungszeit die entsprechenden ökologischen Funktionen übernehmen können.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Gehölzerhalt ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen berücksichtigt, so dass es keiner weitergehenden textlichen Festsetzung bedarf. Der Fachgutachter der Artenschutzprüfung kommt, im Hinblick auf die Bestandsgehölze, zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen erhebliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, da im direkten Umfeld geeignete Gehölzhabitate vorhanden sind, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und somit die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinreichend erfüllt werden. Durch die vorgesehene Nutzung der angrenzenden Fläche als Lagerfläche für Maschinen, Baustoffe (überwiegend Holz), Arbeitsgerätschaften sowie selten benötigte Fahrzeuge ist die Frequentierung des gewerblichen Teils der Erweiterungsfläche gering. Für wildlebende Arten, insbesondere Vögel und Fledermäuse entsteht keine Barrierewirkung. Die Funktion der gehölzbestandenen Böschung als vernetzendes Landschaftselement bleibt somit weitestgehend erhalten. Bestehende Gehölze können auch außerhalb der zusammenhängend bewachsenen Flächen sehr weitgehend erhalten werden.

- V 07** *Gehölzschutz: Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung auszuschließen. Dies gilt insbesondere auch für die geplante Zufahrt zu dem östlichen Gebietsteil. Daher sind in diesen Grenzzonen entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 (Bauzäune) vorzusehen, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Lokale Notwendigkeit und Art der Umsetzung werden durch die ÖBB festgelegt und dokumentiert.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

- V 08** *Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

*Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1

Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

**V 09** Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um danach unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Arbeiten an Bestandsgebäuden ist unabdingbar um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können und wird daher textlich verbindlich festgesetzt. Hierdurch wird dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten damit ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Ergänzend wird festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

### I.1.13.2 FCS-Maßnahmen<sup>3</sup>

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

### I.1.13.3 CEF-Maßnahmen<sup>4</sup>

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters - zum derzeitigen Kenntnisstand - keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Mögliche Änderungen können sich aus der Vermeidungsmaßnahme V 02 ergeben. Sofern sich aus der aktualisierten Nachsuche nach Baumhöhlen ein Bedarf an ergänzenden CEF-Maßnahmen ergibt, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

---

<sup>3</sup> FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

<sup>4</sup> CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

erforderlich, die über die Ökologische Baubegleitung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

#### **I.1.13.4 Kompensationsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

#### **I.1.13.5 Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen**

**S 01** Ökologische Baubegleitung (ÖBB): Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflanze oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen. Ebenfalls zum Aufgabengebiet der ÖBB gehört das Erarbeiten anlassbezogener Maßnahmen- bzw. Verfahrensvorschläge, die noch nicht Teil des vorliegenden Maßnahmenkonzeptes sind.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung ist zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Aussage des Gutachters zur Erarbeitung geeigneter Verfahrensvorschläge durch die Ökologische Baubegleitung über Maßnahmen, die noch nicht Teil des Maßnahmenkonzeptes sind, ist zu unbestimmt und wird daher nicht in verbindlich festgesetzt.

**S 02** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

#### **I.1.13.6 Empfohlene Maßnahmen**

**E 01** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden wird empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäugetern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Bislang stellt sich der bisher noch nicht bauliche genutzte Bereich des Plangebietes als offene Wiesenfläche ohne Hindernisse für Kleinsäuger dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme bzw. der Verzicht auf Mauersockel ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die spätere Bauherrschaft zu erwarten sind.

**E 02** Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten

*durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Darüber hinaus weisen die im Plangebiet vorhandenen Gebäude einen sehr guten Erhaltungszustand auf und schließen strukturell nutzbare Quartierpotenziale aus, so dass aktuell Potentialquartiere an der Gebäudesubstanz fehlen. Die Artenhilfsmaßnahme für Fledermäuse ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der Bauherrschaft als Empfehlung im Textteil des Bebauungsplanes berücksichtigt.

- E 03** *Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut:* *Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut muss aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden)*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Anforderung der „regionalen Herkunft“ stützt sich auf die Bestimmung in § 40 BNatSchG, wo u.a. zu Anpflanzungen von Gehölzen geregelt ist, dass ein Ansiedeln gebietsfremder Gehölze in der freien Natur unter einem Genehmigungsvorbehalt der Naturschutzbehörde steht. Eine Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn die jeweilige Art in den letzten 100 Jahren wildlebend im Gebiet vorgekommen ist. Mit der Bestimmung des BNatSchG muss die Regionalität der natürlichen Pflanzenvorkommen bewahrt und das Eindringen invasiver neuer Arten verhindert werden. In der Festsetzung A.8. über die erforderlichen Gehölzanpflanzungen wird zudem als weitergehende Einschränkung das Kriterium „standortgerecht und heimisch“ bestimmt und auf die in den Texthinweisen (Hinweis C.7.) genannten Arten verwiesen. Durch städtebaulichen Vertrag wird der Grundstückseigentümer zudem darauf verpflichtet, die Arten der Auswahlliste gemäß Texthinweis C.7 zu verwenden. Weitere Arten können nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden. Somit wird der Anforderung des BNatSchG und auch der Forderung des Artenschutzfachbeitrags Folge geleistet. Durch die Anforderung „heimisch und standortgerecht“ wird außerdem dafür Sorge getragen, dass die angepflanzten Gehölze an das regionale Klima angepasst sind und daher bessere Anwuchsbedingungen haben. Die Empfehlung, wonach bei Gehölzneuanlagen aufgrund ihrer Funktion als wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden sind, stellt bei Pflanzungen eine weitere sinnvolle Artenhilfsmaßnahme dar.

- E 04** *Minimierung von Lockeffekten für Insekten:* *Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 2.700 Kelvin Farbtemperatur)<sup>5</sup> oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Die Lampen müssen staubdicht sein, die Lichtemissionen dürfen nur nach unten abstrahlen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgenannte Maßnahme wird seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert. Da aber das Einwirken von störoökologisch relevanten Lichtreizen in einen bisher noch weitgehend unbelasteten Landschaftsraum

---

<sup>5</sup> *Da im vorliegenden Fall das Einwirken von störoökologisch relevanten Lichtreizen in einen bisher noch weitgehend unbelasteten Landschaftsraum anzunehmen ist, wird eine möglichst minimierte Farbtemperatur für zwingend notwendig erachtet.*

anzunehmen ist, wird für den Bereich der Siedlungserweiterung bestimmt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs mit einer maximalen Farbtemperatur von 2.700 Kelvin zulässig sind. Die Maßnahme ist also sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, und dient zugleich der Energieeinsparung, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend empfohlen, die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß zu beschränken und die Straßenbeleuchtung durch Bewegungssensoren zu steuern. Außerdem wird die Festsetzung auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde für beleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen erweitert.

### I.1.13.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung (ohne Ausnahmeregelung)
	Sicherung von Austauschfunktionen	E 01	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung bei der Rodungszeit für Höhlenbäume	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 02	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Erhalt eines Horstbaumes	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung und zeichn. Festsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
	Gehölzerhalt	V 06	Vermeidung	Zeichnerische Festsetzung
	Gehölzschutz	V 07	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 08	Vermeidung	Textfestsetzung
	Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten	V 09	Vermeidung	Textfestsetzung
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 03	Empfehlung	Empfehlung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutz-Maßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Kennung	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
V 01*	A-d-S-s			W-R						A-d-S-s		
V 02												
V 03												
V 04												
V 05												
V 06												
V 07												
V 08**												
V 09**												

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

- \* Maßnahmenalternative möglich
- \*\* Maßnahmenalternative während der Brutzeit möglich
- A-d-S-s Auf-den-Stock-setzen
- W-R Wurzelstock-Rodung

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

### I.1.13.8 Fazit der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

*„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung er-gab sich das Erfordernis für die Haselmaus und für 35 Vogelarten eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Haselmaus sowie für neun Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-ungzureichenden Erhaltungszustand erfolgte dabei eine artspezifische, formale Artenschutzprüfung. Vorkommen von Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der störökologischen Vorbelastungssituation für den Untersuchungsraum nicht zu erwarten.“*

#### **Notwendigkeit von Ausnahmen**

*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.*

#### **Ausnahmeerfordernis**

*Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.*

*Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Siedlungsflächenerweiterung und baurechtlichen Neuordnung im Bereich Brunnenacker in Fürth-Kröckelbach kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“*

### **I.1.13.9 Weitere Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes**

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherren und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt den Bauherren bzw. Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69, 71 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Um bei der Bauherrschaft eine Anstoßwirkung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zu erzeugen, werden Hinweise und Empfehlungen auf eine besonders vogelfreundliche Glasgestaltung gegeben. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gesetzlichen Vorgaben verwiesen und empfohlen, bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% auf spiegelndes, klares Glas zu 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). Für eine vogelfreundliche Glasgestaltung wird zudem die Berücksichtigung der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ([https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) empfohlen. Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung ist nicht erforderlich, da über das HeNatG bereits eine hinreichende Verpflichtung zur Berücksichtigung der betreffenden Belange besteht und seitens des Artenschutzgutachters keine entsprechende Maßnahme für erforderlich erachtet wurde.

- Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten Pflanzen und Saatgut zu verwenden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Es wird daher empfohlen, die in den festgesetzten Listen standortgerechter und heimischer Arten entsprechend gekennzeichnete Gehölze bevorzugt zu verwenden.

Bei der Grünlandansaat sind arten- und blütenreiche Saatgutmischungen zu verwenden, welche für die Bienenweide günstig sind und aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenraum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebietes:

Es wird allgemein empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Darüber hinaus wird für die Siedlungserweiterungsflächen GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA festgesetzt, dass Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 75% extensiv zu begrünen sind. Dachflächen auf Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet dauerhaft extensiv zu begrünen. Ferner sind in den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA bei der Errichtung von Neubauten alle fenster- und öffnungslosen Fassadenabschnitte über 20m<sup>2</sup> mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden.

### **I.1.14 Klimaschutz und Energiewende**

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter

wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Nachdem sich die Gesetzgebung ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig. Durch die GEG in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, wird für die Siedlungserweiterungsflächen (GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA) festgesetzt, dass Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 75% extensiv zu begrünen sind. Dachflächen auf Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet dauerhaft extensiv zu begrünen. Weiter sind in den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA bei der Errichtung von Neubauten alle fenster- und öffnungslosen Fassadenabschnitte über 20m<sup>2</sup> mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus wird zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie empfohlen, Gebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten oder regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen. Da sich der beplante Bereich in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist der Einsatz von oberflächennaher Geothermie leider vollständig ausgeschlossen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaik-elemente und Sonnenkollektoren) und soll durch eine entsprechende Festsetzung auch aktiv unterstützt werden. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt zukünftiger Bebauungen gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Neubauten sowie bei zukünftigen Erweiterungen bestehender Gebäude auf mindestens 25% der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet und mindestens 40% der Dachflächen in den Gewerbegebieten Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird. Der Nachweis des Flächenanteiles von Solaranlagen ist aber nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu führen. Damit kann z.B. der insgesamt erforderliche Solardachanteil auf einem Gebäude gebündelt errichtet werden, sodass andere Gebäude nicht mit Solaranlagen belegt werden müssen, was auch im Hinblick auf die Herstellung von Batteriespeicher-Systemen in einem Gebäude sinnvoll erscheint. Bei der Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten ist der Flächenanteil von Solaranlagen allerdings in jedem Bauabschnitt nachzuweisen, sodass dieser Nachweis nicht auf einen späteren, zeitlich unbestimmten Bauabschnitt verlagert werden kann.

Mit der jetzt vorgesehenen Erweiterungsplanung ergibt sich die Möglichkeit, mit einer relativ geringen Ausdehnung der bestehenden Betriebsflächen das Unternehmen am alteingesessenen Standort zu halten. Es gibt in der Gemeinde Fürth aktuell keine Alternativflächen, die für eine komplette Betriebsverlagerung ausreichend groß sowie geeignet sind und auch eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen. Die Alternative zur Nutzung eines weiteren, zusätzlichen Betriebsstandortes für die benötigten Erweiterungsflächen würde zu einer erheblichen Steigerung von Fahrwegen zwischen den Standorten führen und damit zu einer weiteren Belastung des Klimas führen. Im Gegensatz dazu führt die maßvolle Vergrößerung der Betriebsfläche und die damit

verbundene Inanspruchnahme eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ durch die geringe zusätzliche Flächennutzung nicht zu wesentlichen Veränderungen des Kleinklimas (Flächenaufheizung, Verdunstung etc.). Auf den Flächen des siedlungsumgebenden Freiraums entsteht Kaltluft, die vor allem nachts hangabwärts strömt und zur Frischluftversorgung des Siedlungsraums beiträgt. Größere Hindernisse in entsprechenden Strömungsbahnen können diese Frischluftzufuhr beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt daher Einzelbaufenster fest, zwischen denen auch weiterhin ein Durchströmen z.B. von hangabwärts fließender Kaltluft möglich bleibt. Es kann bergseits der Gebäude damit nicht zu stehenden „Kaltluftseen“ kommen. Aufgrund der topographischen Situation können Gebäude parallel zu den Höhenschichtlinien (siehe Plandarstellung) besser in das Gelände eingepasst werden und haben damit eine geringere Fernwirkung und geringere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als bei einer senkrecht zu den Höhenlinien orientierten Bebauung. Bei einer maximalen Gebäudelänge von 30,5 m im GE<sub>E</sub>3 und 20,0 m im WA sind hinreichend geringe Gebäudelängen bestimmt, die nicht als wesentliche Strömungshindernisse wirken. Im GE<sub>E</sub>2 ist zwar eine längere überbaubare Fläche festgesetzt, aber die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist dort auf 5,0 m begrenzt, so dass diese langgestreckten Baufenster auch von bodennah abfließender Kaltluft überströmt werden können. Im Rahmen der konkreten Planung des Handwerksbetriebs sollen in diesen Flächen vor allem Fahrzeuge und Maschinen abgestellt und Baumaterial gelagert werden. Die Flächen werden daher auch weiterhin für Kaltluft durchströmbar sein. Aufgrund der umliegenden Topografie verläuft die Hauptkaltluftbahn ohnehin im Talraum des Kröckelbachs und somit nördlich um das WA und GE<sub>E</sub>3 herum. In diesem Talraum sind keine weiteren Gebäude vorgesehen bzw. zulässig. Der Bebauungsplan lässt im bestehenden Gewerbegebiet auch keine deutlich höheren Gebäude zu als dort bereits errichtet wurden. Die Situation der Kaltluftabflüsse wird sich planungsbedingt daher nicht wesentlich verändern.

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

### **I.1.15 Immissionsschutz**

Es gelten die üblichen Grenzwerte für Immissionen, deren Einhaltung im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren nachzuweisen sind.

Nachdem vorliegend die Gewerbeflächen als Emissionsorte bereits seit Jahren bestehen und die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auch heute bereits einzuhalten sind, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein wesentlich neuer Immissionskonflikt erzeugt.

Der Anregung des Regierungspräsidiums zur Ausweisung der ursprünglich geplanten Mischgebiete als Eingeschränkte Gewerbeflächen folgend, wurde der Bereich des MI1 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>3) geändert, in dem auch betriebszugeordnete Wohnungen ausgeschlossen werden. Das bisherige MI2 wurde, der Anregung des Kreises Bergstraße folgend, zum Entwurf in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Hierdurch findet eine Gebietsabstufung entsprechend dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG statt. Die Wohnnutzung wird durch den Betriebsinhaber errichtet. Selbst bei einem späteren Verkauf der Gewerbefläche an ein anderes Unternehmen ist über die Emissionseinschränkung ein Immissionskonflikt zum benachbarten Wohngebiet ausgeschlossen. Eine weitere Wohnnutzung kann sich im Bereich der Erweiterungsflächen nicht entwickeln. Die angrenzenden Außenbereichsflächen werden als Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft festgesetzt und können somit nicht mehr baulich genutzt werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die vorliegende Planung angemessen und im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung wird auch mit der ergänzenden Erschließungsplanung kein abwägungsrelevanter zusätzlicher Verkehr erzeugt. Hinsichtlich der Abwägungserheblichkeit liegt die durch die Senate des VGH Kassel seit Jahren konstant entschiedene Grenze bei zusätzlichen 200 Kfz/d. Diese Größenordnung wird vorliegend weder durch das konkrete Vorhaben noch im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durch eine allgemeine Wohn- und Gewerbenutzung

erreicht. Eine wesentliche zusätzliche Lärmbeeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten. Sie wäre im Übrigen auch ohne diesbezügliche Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig, denn die Grenzwerte nach dem BImSchG für anlagenbezogenen Lärm sind einzuhalten und bei Bedarf (z.B. Nachbarbeschwerden) auch nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Forderungen gegen den Straßenbaulastträger oder die Gemeinde Fürth auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Die vorgesehene Gewerbenutzung und insbesondere deren konkrete vorhabenbezogene Ausprägung hat keinen besonderen Schutzanspruch gegen Straßenverkehrslärm. Das vorgesehene Wohnhaus befindet sich in ausreichender Entfernung zur Kreisstraße und vor allem zur Bundesstraße, so dass hier keine wesentliche Immissionsbeeinträchtigung zu erwarten ist.

### **I.1.16 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

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

### **I.1.17 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Um kampfmittelbedingte Risiken für das Plangebiet auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, 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.

## **I.2 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt den Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ sowie als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellungen sollen nun entsprechend der vorliegenden Planung in einer parallelen Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

### I.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden gemäß § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und gemäß § 8 BauNVO „Gewerbegebiete“ (GE) bzw. „eingeschränkte Gewerbegebiete“ (GE<sub>E</sub>) in den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen festgesetzt.

In der entsprechend zeichnerisch festgesetzten Wohngebietsfläche werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Diese Nutzungen sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen vorteilhaft und auch bereits an anderen Stellen in der Gemeinde, teilweise auch in gebündelter Form, vorhanden und werden deshalb im Plangebiet ausgeschlossen. Entsprechende neue Angebote sollen auch nicht in Konkurrenz zu bestehenden Anlagen treten und damit deren Auslastung reduzieren. Darüber hinaus soll im Zuge der vorliegenden Planung die zeichnerisch festgesetzte Fläche hauptsächlich für Wohnnutzungen gesichert werden. Daher werden auch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ebenfalls unzulässig. Mit diesen Nutzungen wäre ein hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das gebietsfremder Verkehr in das Plangebiet hineingezogen würde, was schon aufgrund der schmalen Zuwegung nicht sinnvoll ist und auch im Sinne der Nachbarn nicht gewünscht wird. Die vorliegende Planung zielt insbesondere auf die Schaffung von neuem Wohnraum.

In den „eingeschränkten Gewerbegebieten“ sind ausschließlich solche Betriebe, Betriebsteile und betriebliche Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wären. Als Ausnahme können andere Betriebe oder Betriebsteile und betriebliche Anlagen errichtet und betrieben werden, sofern im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis der Einhaltung der gesetzlichen (BImSchG) Immissionsgrenzwerte gutachterlich nachgewiesen wurde. Die Gewerbebauflächen werden entsprechend ihrer Nutzungen und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Teilbereiche eingeteilt. So wird der Teilbereich GE, in dem hauptsächlich die Holzarbeiten des Zimmereibetriebes getätigt werden, von den ruhigen Teilbereichen GE<sub>E1</sub> (Büronutzung), GE<sub>E2</sub> (Holzlagerflächen) und GE<sub>E3</sub> (Lagerhalle) eingefasst. Durch diese Nutzungsanordnung im Gewerbegebiet wird dem Trennungsprinzip in § 50 BImSchG Rechnung getragen, so dass der Abstand der Emissionsorte zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes hinlänglich groß ist. Dennoch ist auch für die ruhigen gewerblichen Betriebsteile wie z.B. die Büronutzung oder die Lagerflächen, ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im bauaufsichtlichen Verfahren vorzulegen.

In allen gewerblichen Teilbereichen werden selbständige Lagerplätze ausgeschlossen, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan vor allem die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen eines bestehenden Gewerbebetriebes beabsichtigt. Selbständige Lagerplätze weisen ein ungünstiges Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Flächenverbrauch auf. Um eine wirtschaftlich effektive und arbeitsplatzintensive gewerbliche Flächennutzung zu ermöglichen, werden daher im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden selbständige Lagerplätze ausgeschlossen.

In den zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen GE, GE<sub>E2</sub> und GE<sub>E3</sub> sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig. Der Empfehlung des Kreises folgend, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, im Teilbereich GE ausgeschlossen. Dieser Bereich, in dem hauptsächlich die Holzarbeiten des Zimmereibetriebes getätigt werden, ist für eine Wohnnutzung aufgrund der Emissionen während der Arbeitszeit generell nicht geeignet. Selbst betriebsnotwendige Wohnungen können aufgrund des Schutzanspruchs zu emissionsrechtlichen Einschränkungen führen. Dieser Konflikt ist durch Ausschluss von Wohnnutzungen vermeidbar. In den neu geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten GE<sub>E2</sub> und GE<sub>E3</sub> sollen

ebenfalls die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, um hier eine nicht gewünschte städtebauliche Entwicklung zu unterbinden. Innerhalb des Teilbereiches GE<sub>E</sub>1 befindet sich derzeit neben der Büronutzung auch noch die Wohnung des Betriebsinhabers. Für diesen Bereich soll aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen und der hier mit dem Plangebiet bestehenden, ineinandergreifenden Verzahnung der benachbarten Nutzungen keine entsprechende Einschränkung vorgenommen werden.

Weiter wird die Nutzung des Plangebietes für Tankstellen zum Ausschluss des Risikos von Verunreinigungen des Kröckelbachs und des Grundwassers nicht zugelassen. Darüber hinaus besteht ca. 500 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet eine Tankstelle direkt an der Bundesstraße B38/B460, sodass nicht der Bedarf für eine weitere Tankstelle gesehen wird.

Von den nach § 6 bzw. § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen und um „Trading-Down-Effekte“ des Gebietes und seiner Umgebung zu vermeiden. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind bereits an anderen Stellen im Gemeindegebiet in ausreichendem Maße vorhanden und sollen daher im Plangebiet, entsprechend den bereits bestehenden Festsetzungen, unzulässig sein.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden innerhalb des gesamten Geltungsbereiches „Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung“, also Fremdwerbung ausgeschlossen. Der im Gebiet ansässige Betrieb darf selbstverständlich für sich selbst werben, wobei die Höhe von Werbeanlagen auf die tatsächliche Gebäudehöhe und den Teilbereich GE begrenzt wird. Werbung für den bestehenden Betrieb dient der Firma und ist betrieblich notwendig. Werbung für Produkte von Firmen außerhalb des Gebiets tritt in Konkurrenz zur Werbung des Betriebes im Gebiet selbst und wird daher als zusätzliche und dem Betrieb des Plangebietes nicht unterstützende Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Einzelhandel wird ebenfalls innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ausgeschlossen. Gemäß dem Ziel „Z3.4.3-3“ des Regionalplanes Südhessen 2010 kann Einzelhandel aber zur Selbstvermarktung des im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebes ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ist über eventuell angefragte Verkaufsflächen zu entscheiden. Eine weitergehende Detaillierung des Festsetzungsgehalts des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **1.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone angegeben werden, bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist in den Gewerbegebieten mit 0,6 relativ gering gewählt, um im Sinne des Landschaftsbildes und zur Reduzierung der Bodenversiegelung einen gewissen Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu gewährleisten. Hierdurch werden auch Flächenansprüche für Stellplatzflächen berücksichtigt. Die zulässige Grundfläche darf hierbei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, der sogenannten „Kappungsgrenze“. Der nicht baulich nutzbare Grundstücksanteil beträgt somit mindestens 20% der Grundstücksfläche und steht für eine Durchgrünung zur Verfügung. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 gemäß dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO bestimmt. Mit dieser Abstufung und einem damit verbundenen größeren Grünflächenanteil soll dem Landschafts- und Ortsbild am Ortsrand Rechnung getragen werden.

Durch die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sind am Ortsrand nur eingeschossige Gebäude zugelassen. Die getroffenen Festsetzungen stellen einen angemessenen Kompromiss aus dem Anspruch der Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und dem möglichst dichten baulichen Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Fläche und Boden dar.

Im Sinne des Landschaftsbildes ist eine Höhenbegrenzung der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Planteil zeichnerisch bestimmten Höhenpunkte, die entsprechend der bestehenden Topografie festgesetzt wurden. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Bereichen GE und GE<sub>E</sub>1 entsprechen mit 11,0 m und 9,00 m ungefähr dem heutigen Gebäudebestand. Der Bereich der neu geplanten Gewerbebauflächen GE<sub>E</sub>2 liegt deutlich höher als die vorhandenen Betriebsflächen und soll dem ansässigen Holzbaubetrieb hauptsächlich zur Lagerung von Holz dienen. Daher wird hier die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 5,0 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Der Teilbereich GE<sub>E</sub>3 soll dem Bau einer Lagerhalle für den Gewerbebetrieb dienen und wird daher mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für die angrenzenden Wohnbaufläche wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,0 m für das hier geplante Gebäude über dem festgelegten Bezugspunkt zugelassen, um sich der Topografie besser anzupassen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu einer Höhe von 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Da bei Abluftanlagen aufgrund des Immissionsschutzrechtes zuweilen auch größere Höhen erforderlich werden können, wird hierfür eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen.

### **1.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine angemessene Möglichkeit zur Durchgrünung des Plangebiets zu erzielen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Baufenster so bestimmt, dass die Nutzung der gewerblichen Flächen im Bereich der heutigen Betriebsgrundstücke (GE und GE<sub>E</sub>1) optimiert werden können. Für gewerbliche Nutzung werden oftmals auch Lagerflächen erforderlich, die Teil der Hauptnutzung eines Betriebes sein können, weshalb die schmalen überbaubaren Flächen im Teilgebiet GE<sub>E</sub>2 für die Erweiterungsoptionen des örtlichen Gewerbes festgesetzt werden. Im unverbindlichen Nutzungskonzept des örtlichen Zimmereibetriebs sind in den Flächen z.B. Lagerflächen für Langholz vorgesehen. Neben Lagerflächen sind dort aber auch Stellplätze oder kleinere Gebäude der Hauptnutzung sowie Nebengebäude und Nebennutzungen zulässig. Es ist hierzu anzumerken, dass aufgrund des geringen Abstandes zwischen den beiden überbaubaren Flächen, eine vollständige Ausnutzung dieser Flächen nicht möglich ist. Es soll aber ein Handlungsspielraum für die spätere, konkrete Objektplanung ermöglicht werden, um die Nutzung der Flächen optimal an die Bedürfnisse des Gewerbebetriebes anpassen zu können. Der Vorhabenträger muss bei seiner Objektplanung natürlich die Vorgaben der HBO und damit auch die erforderlichen Abstandsflächen einhalten.

Weiter wird bestimmt, dass im Plangebiet geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (z.B. Erker, Windfang etc.) als Ausnahme zugelassen werden können, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und die Baugrenze um maximal 1,50 m überschritten wird (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO), um eine gewisse Flexibilität in der späteren Objektplanung zu ermöglichen. Dies gilt jedoch zum Schutz der angrenzenden bestehenden und geplanten Gehölze nicht entlang der festgesetzten privaten Grünfläche sowie

im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“.

Zur städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplatzflächen wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig sind. Garagen sind hier ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth zu ermitteln und im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen ist.

Durch die Verlagerung der Mitarbeiterstellplätze können die freiwerdenden Flächen des bestehenden Gewerbegrundstückes besser genutzt werden. Der im Bebauungsplan als „Umgrenzung von Flächen zum Be- und Entladen“ festgesetzte Bereich ermöglicht eine Verbesserung der Betriebsabläufe, eine Reduzierung der Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums und damit eine erhöhte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer entlang der Straße „Am Kröckelbach“.

#### **I.3.4 Sonstige Festsetzungen**

Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>E1</sub> gelten für Wohnungen die grundsätzlichen Regelungen der BauNVO, nach denen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung ausnahmsweise zugelassen werden können. Da der Inhaber des Gewerbebetriebes aber Erweiterungsflächen für seinen Betrieb benötigt, sollen die bisherigen Wohnflächen in unmittelbarer Nähe seiner Produktionshalle nun für Büros genutzt werden können und das Wohnen in den Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes verlagert werden. Ansonsten werden Wohnnutzungen für die übrigen Gewerbegebietsflächen ausgeschlossen, um emissionsrechtliche Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung auszuschließen.

Für das WA wird allgemein festgesetzt, dass je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der örtlichen Wohnbebauungen in Kröckelbach und soll auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und das von ihm ausgehenden erhöhten Verkehrsaufkommens ausschließen.

Insbesondere aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes werden auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen. Diese örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dach- und Fassadengestaltung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen.

Um die Fernwirkung der Dachflächen zu reduzieren, ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen mit nicht spiegelndem Dachmaterial (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außerdem sind ausdrücklich begrünte Dächer aufgrund ihres ökologischen Nutzens grundsätzlich im gesamten Plangebiet zulässig. Für die Siedlungserweiterungsflächen (GE<sub>E2</sub>, GE<sub>E3</sub> und WA) wird verbindlich festgesetzt, dass Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° mit einem Anteil von mindestens 75% extensiv zu begrünen sind. Dachflächen auf Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet dauerhaft extensiv zu begrünen. Dächer bis maximal 15° Dachneigung lassen sich durch entsprechende Systembauweisen, die eine lange Haltbarkeit des Daches bei minimalem Pflegeaufwand gewährleisten, gut begrünen. Dachbegrünungen sind in den letzten Jahren „Stand der Technik“ und werden vielfach realisiert. Ein Gründach hat gegenüber einem Ziegeldach erhebliche Vorteile und minimiert die Beeinträchtigungen der Bebauung für die Belange von Natur und Landschaft erheblich. So erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und auch bei stärkeren Regen wird der Niederschlagswasseranfall gemindert und vor allem gedrosselt, so dass Kanalsysteme entlastet bzw. nicht wesentlich zusätzlich belastet werden. Die Flächen heizen sich deutlich weniger auf und geben daher auch weniger Wärme in den Innenraum und die Umgebung ab. Das begrünte Dach trägt hierdurch zu einem geringeren Eingriff in das lokale Kleinklima und auch zu geringeren Energieaufwendungen für die

Gebäudeklimatisierung (Heizen und Kühlen) bei. Als begrünte Fläche stellt das Dach einen neuen Lebensraum für Insekten und Spinnentiere dar und kann daher von Vögeln als Jagdhabitat genutzt werden. Bei intensiver Dachbegrünung kann die Dachfläche sogar als Bruthabitat genutzt werden. Flachdächer sind aktuell modern und nachgefragt und stellen vor allem mit begrüntem Dach eine zeitgemäße Bebauungsform dar. Da die Verpflichtung zur Dachbegrünung im vorliegenden Plan durch die Bauherren mittels steilerem Dach vermieden werden kann, ist mit der betreffenden Festsetzung kein unmittelbarer Zwang zur Realisierung eines Gründachs verbunden, so dass die Bauherrschaft auch im Vergleich zu anderen Baugebieten der Gemeinde nicht benachteiligt ist.

Dachaufbauten sind zulässig. Dachgauben dürfen jedoch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes einzeln nicht breiter als 4,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge sein. Aus dem gleichen Grund ist je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig.

Ebenso sind Solaranlagen grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren) soll durch eine entsprechende Festsetzung aktiv gefördert werden. Daher wird zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen festgesetzt, dass auf mindestens 25% der Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet und mindestens 40% der Dachflächen in den Gewerbegebieten Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird. Der Nachweis des Flächenanteiles von Solaranlagen ist in den Gewerbegebieten aber nicht für jedes Gebäude separat, sondern für die Summe der Dachflächen des jeweiligen Baugrundstückes zu führen. Als Ausnahme kann der Nachweis der Solaranlagenflächen auch außerhalb des jeweiligen Baugrundstückes erfolgen, sofern dies per Baulast dauerhaft gesichert wird. Damit kann z.B. der insgesamt erforderliche Solardachanteil auf einem Gebäude gebündelt errichtet werden, sodass andere Gebäude nicht mit Solaranlagen belegt werden müssen, was auch im Hinblick auf die Herstellung von Batteriespeicher-Systemen in einem Gebäude sinnvoll erscheint. Bei der Errichtung von Gebäuden in Bauabschnitten ist der Flächenanteil von Solaranlagen allerdings in jedem Bauabschnitt nachzuweisen, sodass dieser Nachweis nicht auf einen späteren, zeitlich unbestimmten Bauabschnitt verlagert werden kann.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und zur Reduzierung der Fernwirkung sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig. Zusätzlich sind zum Schutz des Landschaftsbildes in den zeichnerisch festgesetzten Gebieten GE<sub>E</sub>2, GE<sub>E</sub>3 und WA bei der Errichtung von Neubauten alle fenster- und öffnungslosen Fassadenabschnitte über 20m<sup>2</sup> mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen auf eine besonders vogelfreundliche Glasgestaltung gegeben, um bei der Bauherrschaft eine Anstoßwirkung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zu erzeugen. Es wird dazu empfohlen, bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75% auf spiegelndes, klares Glas zu 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). Für eine vogelfreundliche Glasgestaltung wird zudem die Berücksichtigung der derzeit als Stand der Technik geltenden Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ ([https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)) empfohlen.

Da von Werbeanlagen üblicherweise eine erhebliche Fernwirkung ausgeht, werden hierzu Rahmenbedingungen gesetzt, um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu reduzieren.

Werbeanlagen sind nur im Teilbereich GE und nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) zulässig. Weiter darf von Werbeanlagen keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

Gemäß § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen. Es sind Metalldraht-, Stabgitter- und Holzzäune sowie Hecken aus ausgewogenen standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß der empfohlener Gehölzarten zulässig. Mauersockel unter Zäunen sind unzulässig.

### **I.3.5 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Kapitel I.1.9.3) und den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Kapitel I.1.13), werden zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft noch verschiedene Festsetzungen getroffen bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe können dort nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher wird für den Kompensationsbedarf, ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen, eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt (Teilgeltungsbereich 2). Südlich der Ortslage und dem Feriendorf Kröckelbach verläuft in einem Seitental ein Nebenbach, der in den westlich gelegenen Kröckelbach mündet. Der Bachlauf verläuft innerhalb der Gemarkung Fürth, Flur 12, Flurstück Nr. 48/48 und wird im Norden von einem Waldgebiet und im Süden von Wirtschaftswiesen begrenzt. Das Flurstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,74 ha.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Fürth sieht für diesen Bachlauf mit seinen Uferbereichen als Entwicklungsziele die Sicherung von Uferstrukturen, die Erhaltung von Feucht- und Nasswiese, Extensivierung zu artenreichem Grünland mittlerer Standorte sowie die Extensivierung zu artenreichem Grünland frischer-feuchter Standorte vor. Diesen Vorgaben folgend soll die Fläche zu einer artenreicher Extensivweide entwickelt werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen und in der Anlage 3 zur Begründung „Bestands- und Entwicklungsplan zur Ausgleichsfläche“ beschriebenen Maßnahmen dauerhaft durchzuführen. Auf die Anlage 3 zu dieser Begründung wird verwiesen. Dort ist die betreffende Fläche ausführlich dargestellt, beschrieben und die darauf durchzuführenden Maßnahmen bestimmt. Zusätzlich zu den in Anlage 3 beschriebenen Maßnahmen wird vertraglich geregelt, dass das infolge der Mahd der verbuschten Bereiche anfallende Schnittgut von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Um zu gewährleisten, dass die Flächen in ausreichendem Umfang gemäht werden, zugleich aber zu erhaltende Gehölzbestände bestehen bleiben, hat die erste Mahd der verbuschten und ruderalisierten Bereiche unter Aufsicht der Ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

Da es durch das angestrebte Pflege- und Entwicklungskonzept des natur- und artenschutzfachlich wertvollen Landschaftsareals zu Strukturveränderungen kommt, wurden die geplanten Maßnahmen durch einen Fachgutachter im Hinblick auf boden- und heckenbrütende Vogelarten, Amphibienarten und der Steinkrebs untersucht (siehe Anlage 6). Er erläutert, dass eine zweischürige Mahd die sicherere Pflegevariante sei, da hierbei Trittschäden vollständig vermeidbar sind, aber hierbei Zweifel an der flächigen Umsetzbarkeit aufgrund der Bodenfeuchteverhältnisse und auch an der Effizienz bei dem Zurückdrängen des unerwünschten Vegetationsaufwuchses bestehen. Daher wird die geplante Beweidung als deutlich zielführender eingestuft. Eine Funktionskontrolle wird als zwingend erachtet und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine rechtliche Sicherung der Maßnahmen durch städtebaulichen Vertrag.

Die Fläche liegt innerhalb von Flächen, die im FNP der Gemeinde Fürth bereits als Biotopentwicklungs- und -verbundflächen dargestellt sind. Die Maßnahme ist somit bereits aus der Darstellung des FNP entwickelt. Dennoch wird im FNP ergänzend dargestellt, dass es sich zukünftig bei der Fläche um eine festgesetzte Ausgleichsfläche handelt.

Durch diese Ausgleichsmaßnahme im Teilgeltungsbereich 2 kann das planungsbedingte Biotopwertdefizit vollumfänglich ausgeglichen werden. Gleichzeitig konnte die im Teilgeltungsbereich 1 ursprünglich vorgesehene Ausgleichsmaßnahme zum Entwurf reduziert werden.

- Um die geplanten Gebäude besser in die Landschaft einzubinden, wird im Bereich der Gebiete WA und GE<sub>E</sub>3 eine Eingrünung in Form einer mindestens 5-reihigen Hecke mit einem Anteil von 20% Bäumen festgesetzt. Daran anschließend sind im Bereich der zeichnerisch festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ weitere 15 standortgerechte Obstbäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei der Auswahl der Baumarten sollen seltene, erhaltenswerte und regional bedeutsame Sorten bevorzugt werden, um den Erhalt dieser Sorten zu fördern. Durch die neue Streuobstwiese soll eine weitere Eingrünung des Plangebietes erfolgen und damit mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden. Außerdem soll die Fläche anstelle des Fortbestands der bisherigen extensiven Weidenutzung in eine artenreiche, extensiv genutzte Mähwiese entwickelt werden. Die Maßnahmenfläche A diene ursprünglich der intensiven Produktion von Tierfutter für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb. Aufgrund dieser ehemals intensiven Nutzung wird die Weide als nur mäßig artenreich beurteilt. Mit der geplanten Entwicklung einer artenreichen, extensiv bewirtschafteten Mähwiese unter Ausschluss der Weidenutzung wird der Aushagerungsprozess der Fläche beschleunigt. Die Anpflanzung der Obstbäume regionaltypischer Sorten fördert zudem die Artenvielfalt.
- Im Plangebiet sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bestandsbäume und zeichnerisch dargestellte Baumneupflanzungen sind hierauf anzurechnen. Hierbei nicht anzurechnen sind die auf der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 121/1) vorgesehenen Obstbaumpflanzungen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als begrünte Flächen herzustellen und zu pflegen. Da einem Stein- bzw. Schottergarten sicherlich keine Funktion als „ökologisch wirksame begrünte Fläche“ zukommt, wird diese Art der Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Um das Ziel, die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Stein- bzw. Schottergärten zu verhindern, wird ergänzend festgesetzt, dass die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen (im Rahmen der Festsetzung der GRZ unter Berücksichtigung der Regelung in § 19 BauNVO) zulässig ist. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten.
- Zur Stärkung heimischer Gehölzarten sowie zur dauerhaften Sicherung der Eingrünung sind bei Pflanzungen ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze aus vorgegebenen Auswahllisten und mit festgesetzten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei besonders gekennzeichnet.
- Zur weiteren ökologischen Aufwertung des Plangebietes muss das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut aus regionaler Herkunft stammen, um regionale Arten zu stärken. Im Sinne des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass für Ausgleichsflächen die Verwendung von Gehölzen und Saatgut aus regionaler Herkunft seit dem 01.03.2020 verbindlich vorgeschrieben ist.

- Alle zeichnerisch oder textlich festgesetzten Anpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Nadelgehölze sind in diesem Bereich nicht standortgerecht und Pappeln schaffen durch sehr schnellen Wuchs und Windbruchgefahr ein Konfliktpotential.
- Hinsichtlich der gesetzlich geforderten Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring) wird auf die diesbezüglich geplanten Maßnahmen in Teil II - Umweltbericht verwiesen. Einer Festsetzung dieser Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf es nicht, da diese Überwachung eigentlich von der Gemeinde im Rahmen der Eigenverpflichtung erfolgt. Vorliegend wird die Durchführung der Maßnahmen, die Dokumentation und das Monitoring jedoch durch städtebaulichen Vertrag an den Vorhabenträger übertragen. Daher wird, aufgrund der primären Verantwortung der Gemeinde für die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen, vertraglich geregelt, dass die erforderlichen Berichte (Dokumentationen, Monitoring) zunächst vom Vorhabenträger bzw. dessen eingesetzter Ökologischer Baubegleitung an die Gemeinde zu übergeben sind. Nach erfolgter Prüfung der vertraglichen und inhaltlichen Anforderungen durch die Gemeinde sind diese anschließend der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zur Kenntnis zu geben.

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich.

#### **I.5 Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ sowie des Bebauungsplanes „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 31.08.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Planverfahren wurden mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen wurden hierzu in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.11.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 23.12.2021 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Planverfahren einfließen können.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Verfahrensunterlagen. In erster Linie wurden die im Vorentwurf festgesetzten Mischgebietsflächen in eine

eingeschränkte Gewerbegebietsfläche sowie eine Wohnbaufläche geändert. Es wurden Einschränkungen zur Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Wohnungen in den Gewerbegebietsflächen getroffen. Weiter wurde der Umweltbericht überarbeitet und eine Ausgleichsfläche zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe ergänzt. Die Verfahrensunterlagen wurden durch eine Artenschutzprüfung ergänzt und die rechtlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Weiter erfolgte eine Abschätzung der Verkehrserzeugung durch die vorliegende Planung und eine Überprüfung der Befahrbarkeit des Zufahrtsweges. Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wurde eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen getroffen. Weiter wurde zur ökologischen Aufwertung die extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports sowie in den Siedlungserweiterungsflächen die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus wurde bestimmt, dass fensterlose Fassadenabschnitte in den Siedlungserweiterungsflächen zu begrünen sind. Außerdem wurde für diese Bereiche eine verbindliche Festsetzung zur Niederschlagswassernutzung getroffen.

Die Planungen konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.07.2023 gegenüber den jeweiligen Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.08.2023 hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der beiden Planungen mit Schreiben vom 16.08.2023 informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 24.02.2023 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte im Wesentlichen zu redaktionellen Ergänzungen in der Begründung und den Textinweisen des Bebauungsplanes sowie zu Ergänzungen in den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages. Sie führten jedoch nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der jeweiligen Belange, weshalb eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht erforderlich war.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlage, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am     .    .2024 im Hinblick auf die Darstellungen unverändert zur Beantragung der erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am     .    .2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.