

**Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2023 um Stellungnahme gebeten:**

1. Abwasserverband „Oberes Weschnitztal“, Mörlenbach
2. Amprion GmbH - Betrieb / Projektierung, Dortmund (Anfrage über das BIL-Portal)
3. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
4. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über das eigene Online-Portal)
5. CenturyLink Communications Germany GmbH, Frankfurt (Anfrage über das BIL-Portal)
6. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt (Anfrage über das BIL-Portal)
7. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
8. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PT112, Mainz
9. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
10. GASCADE GasTransport GmbH - Abt. GNT, Kassel (Anfrage über das BIL-Portal)
11. Hessen-Forst - Forstamt Lampertheim
12. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden
13. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
14. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat I 18 - Zentraler Kampfmittelräumdiens, Darmstadt
15. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt
16. Regionalbauernverband Starkenburg e.V., Griesheim
17. Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (ehem. Unitymedia) - Zentrale Planung, Kassel
18. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
19. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (Anfrage über das BIL-Portal)
20. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim
21. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH), Wettenberg
22. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
23. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine - Landesverband Hessen e.V., Weilrod
24. Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald e.V., Lorsch
25. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell
26. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
27. Naturschutzbund Deutschland - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
28. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Hessen e.V., Wiesbaden
29. Verband Hessischer Fischer e.V., Wiesbaden
30. Gemeindevorstand der Gemeinde Grasellenbach
31. Gemeindevorstand der Gemeinde Lautertal
32. Gemeindevorstand der Gemeinde Mossautal
33. Gemeindevorstand der Gemeinde Reichelsheim
34. Gemeindevorstand der Gemeinde Rimbach
35. Magistrat der Kreisstadt Heppenheim
36. Magistrat der Stadt Lindenfels

**Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 29.09.2023 eingegangen:**

1. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
2. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über das eigene Online-Portal)
3. Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim
4. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PT112, Mainz
5. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
6. GASCADE GasTransport GmbH - Abt. GNT, Kassel (Anfrage über das BIL-Portal)

7. Hessen Mobil- Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
8. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
9. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt
10. Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampertheim

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen von zwei Grundstückseigentümern des Plangebiets eingegangen.

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 29.09.2023 abgelaufen ist und keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in den Planungen berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4a Abs. 5 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Hierzu wird festgestellt, dass die Gemeinde Fürth alle ihr bekannten Belange in den beiden Bauleitplanungen berücksichtigt hat.

Auch die teilweise erst nach der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern (Eigentümern) werden nachfolgend mitberücksichtigt und behandelt, auch wenn dies formalrechtlich ggf. nicht erforderlich wäre.

**Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden** gegen den Zweck und den Inhalt der vorgelegten Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes **keine Einwendungen vorgebracht**. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher für nachfolgende Stellungnahmen entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt  
Stellungnahme vom 13.09.2023, Aktenzeichen: 22.3-HP-02-06-03-02-B-2023#106
2. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn  
Ergebnis Ausdruck über eigenes Online-Portal vom 21.08.2023,  
Aktenzeichen: 20230821-0472
3. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt  
Stellungnahme vom 19.09.2023, Aktenzeichen: A III.3 Da 190-2023

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Bürger werden zur Behandlung vorgeschlagen.

**Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße - Bauaufsicht und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Heppenheim**  
**Stellungnahme vom 29.09.2023**  
**Aktenzeichen: TÖB2015-3769**

**Inhalt:**

„der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der vorgesehenen Nutzungsregelung betroffenen Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) geben wir hierzu folgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

**Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

**Planzeichnung**

In der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 31/7 festgesetzt. Dieses wurde jedoch nicht begründet. Wir bitten um Überprüfung.

**Fachliche Beurteilung:**

**Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

**Planzeichnung**

Die bislang im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte wurden im Bereich bereits bestehender Leitungen festgesetzt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind diese Leitungen jedoch nicht durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten gesichert. Aufgrund von privaten Einwendungen wurde das städtebauliche Erfordernis dieser Leitungen nochmals überprüft, bewertet und festgestellt, dass die entsprechenden Leitungsrechte städtebaulich nicht erforderlich sind. Die bisherigen Leitungsrechte werden daher aus der Planzeichnung gelöscht. Eventuell bestehende privatrechtliche Regelungen wie z.B. eine Duldung der Leitungen durch den betroffenen Grundstückseigentümer bleiben unberührt. Im Bereich des südlichen Feuerwehrstandortes wird ein entsprechendes Leitungsrecht jedoch neu eingetragen und in der Begründung entsprechend erläutert. Der dortige Verlauf des Leitungsrechts ermöglicht eine günstige Verlegung und dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungen. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Beseitigung eventueller künftiger Undichtigkeiten der Abwasserkanalisation bzw. bei Wartungsarbeiten von Bedeutung.

### Textliche Festsetzungen

#### A.1.2 Gewerbegebiet

Im GE2 und GE 3 sollen nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sein, die hinsichtlich der von ihnen ausgehenden Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären (eingeschränktes Gewerbegebiet). Wir regen an dies auch entsprechend in der Nutzungsschablone kenntlich zu machen.

In der früheren Betriebsinhaberwohnung innerhalb des Teilbereiches GE2 soll eine allgemeine Wohnnutzung zulässig sein. Dies soll im Zuge einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgen. Dieser regelt, dass bei baulichen oder sonstigen Anlagen, die bei einer (Neu-)festsetzung eines Baugebiets nach §§2 bis 9 BauNVO zukünftig unzulässig wären, festgesetzt werden kann, dass diese bei Erweiterung, Änderung (...) allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Durch die Überplanung wird aus einem faktischen Gewerbegebiet nun ein festgesetztes Gewerbegebiet. Die genehmigte vorhandene Nutzung "Betriebsinhaberwohnung" ist jedoch in einem Gewerbegebiet zulässig. Die Unzulässigkeit der beabsichtigten Nutzung "allgemeines Wohnen" entsteht nicht durch die Festsetzung der Baugebietsart, sondern vielmehr durch die beabsichtigte Änderung der bisher im Gewerbegebiet zulässigen in eine unzulässige Nutzung. Wir halten § 1 Abs. 10 BauNVO aus den vorgenannten Gründen in diesem Fall nicht für anwendbar. Wir bitten um Überprüfung.

### Textliche Festsetzungen

Der Anregung wird gefolgt und für die beiden Teilbereiche „GEE“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Sachverhalt wurde nochmals im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer überprüft. Im Bereich der Gewerbeflächen waren früher bereits mehrere Wohnungen errichtet worden, die durch die Betreiberfamilie sowie durch Mitarbeiter genutzt wurden. Aktuell bestehen nach Angaben des Eigentümers drei Wohnungen. Bei der Gemeinde liegen keine Bauakten vor, die eine Überprüfung der ehemaligen Baugenehmigungen ermöglicht hätten. Die bestehenden Wohnungen wurden in den Genehmigungsunterlagen aller Wahrscheinlichkeit nach nicht als „Betriebswohnung“ bezeichnet, sondern in den 60er Jahren, wie zu der Zeit üblich, als „Wohnung“ genehmigt. Eine Betriebszuordnung ergibt sich aus der erteilten Baugenehmigung wahrscheinlich nicht. Mangels damals geltenden Bebauungsplans ist auch für die Gemeinde nicht ersichtlich, dass die Bauaufsicht seinerzeit im Genehmigungsverfahren der ursprünglichen Grundstücksnutzung (hier vermutlich „Wohnungen“) von deren Lage in einem faktischen Gewerbegebiet ausgegangen ist. Auch die seinerzeitige Genehmigungsgrundlage (§ 34 oder § 35 BauGB) ist für die Gemeinde nicht feststellbar. Die Begründung wird entsprechend konkretisiert. Die somit rein rechtlich ggf. bestehende genehmigte allgemeine Wohnnutzung soll über die Fremdkörperfestsetzung zulässig bleiben. Die Gemeinde möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine ggf. bestehenden genehmigten allgemeinen Wohnnutzungen in Frage stellen. Dies ist auch unter dem Aspekt der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unkritisch, da im betreffenden Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Gemäß Rechtsprechung und Kommentierung (u.a. Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az.

### A.3 Flächen für Gemeinbedarf

Wir weisen darauf hin, dass es sich in den Bereichen dieser Festsetzung um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Es ist kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, ebenso fehlt eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem handelt es sich bei einer Gemeinbedarfsfläche nicht um die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung i. S.d. § 1 Abs. 2 BauNVO (Vgl. VG Kassel, Beschluss v. 29.06.2004 2 G 144/04 Rn. 23, VGH Kassel, Beschluss v. 13.03.1989 4 TH 2205/87 Rn. 41).

7 M 1050/97)) sind in einem Mischgebiet die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen erfüllt. Sollten alle bestehenden Wohnungen in den Genehmigungsakten der Bauaufsicht ausdrücklich als „Betriebswohnungen“ bezeichnet sein, würde die Festsetzung in Leere laufen. Betriebswohnungen sind nach den Bestimmungen in § 8 Abs.3 BauNVO auch weiterhin als Ausnahme zulässig.

Die Feststellung, es handele sich bei der Gemeinbedarfsfläche um einen „punktuell“ einfachen Bebauungsplan, kann seitens der Gemeinde nicht nachvollzogen werden und wird auch nicht durch der Gemeinde zugängliche Kommentierungen gestützt. Ein Bebauungsplan ist entweder qualifiziert oder insgesamt ein sog. „einfacher“ Bebauungsplan. Eine Kombination aus qualifiziertem und einfachem Bebauungsplan in einem insgesamt zusammenhängenden Bebauungsplangeltungsbereich ist nicht möglich. Ein Bebauungsplan ist insgesamt qualifiziert, wenn er die Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB enthält. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan zweifelsfrei gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit insgesamt im Sinne § 30 BauGB qualifiziert. Die Art der baulichen Nutzung kann im Übrigen nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. BVerwG, NVwZ-RR 1998, 538 = BRS 59 Nr. 71) nicht nur durch die Festsetzung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern auch durch Festsetzungen auf Grund einzelner Bestimmungen des § 9 I BBauG 1976/BauGB bestimmt werden, somit auch durch die selbständige Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Im „Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen“ (Volker Schwier, Verlag C.H.Beck) wird erläutert: *„Planungsrechtlich ist es grundsätzlich nicht erforderlich. Für Flächen für den Gemeinbedarf, Festsetzungen zum Maß baulicher Nutzung zu normieren. Solche zusätzlichen Regelungen müssen nur dann getroffen werden, wenn außergewöhnliche Randbedingungen der Planung eine solche Festsetzung erfordern.“* Solche außergewöhnlichen Randbedingungen liegen aus Sicht der Gemeinde hier nicht vor. Weitergehende Festsetzungen im Bereich der Flächen für den

## A.5 Grünfläche

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitplatz" sollen Anlagen zur privaten Tierhaltung und Freizeitnutzung "Pferdesport" zulässig sein. Neben Stallgebäuden und Unterständen sind hier auch weitere für die Tierhaltung benötigte Gebäude (z. B. Heulager, Futterkammer) denkbar. Eine maximale Grundfläche wurde indes nur für das Gartenhaus/ Unterstand festgesetzt. Wir empfehlen dringend auch für die baulichen Anlagen zur privaten Tierhaltung und der Freizeitnutzung "Pferdesport" entsprechende maximale Grundflächen festzusetzen, um ein mögliches "Ausufern" von baulichen Anlagen wirksam zu unterbinden.

## B.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung, und Höhe von Einfriedungen

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Mauern sollen zulässig sein. Diese Festsetzung halten wir für zu unbestimmt, das sich aus den Planunterlagen nicht ergibt, wo und in welchem Umfang bereits Mauern bestehen. Auch erscheint es nicht sinnvoll auf den Satzungsbeschluss als Stichtag abzielen, sondern vielmehr auf derzeitigen Stand. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass der Bau weiterer Mauern bis zum Satzungsbeschluss generell zulässig ist und durch diesen dann eine "Genehmigung" erfolgt.

gemeinbedarf sind daher nicht geboten. Der Bebauungsplan ist dennoch auch in diesen Bereichen qualifiziert.

Aus der Zweckbestimmung „Reitplatz“ ergibt sich bereits, dass die ohnehin sehr kleine festgesetzte Grünfläche mit dieser Zweckbestimmung zumindest überwiegend ein „Platz“ sein muss und somit eine Freifläche darstellt. Der Reitplatz ist eine bauliche Anlage und kann bis zu 100% der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche umfassen. Weitergehende Regelungen sind aus Sicht der Gemeinde aufgrund der geringen Größe dieser festgesetzten Fläche nicht erforderlich, zumal die Fläche innerhalb einer Fläche für Wald liegt und daher nicht einsehbar ist. Ein „Ausufern“ der Nutzung ist schon wegen der sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche nicht zu erwarten. Dennoch wird der Anregung des Kreises gefolgt und die zulässige Grundfläche von Gebäuden innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ auf maximal 30 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits zahlreiche Mauern, die überwiegend unterschiedliche Geländehöhen als Stützmauern gliedern. Nachdem die Funktion von Stützmauern im geeigneten Gelände auch künftig unverzichtbar sein wird, werden diese als Ausnahmen auch weiterhin zugelassen. Die Ausnahme vom Ausschluss von Mauern als Einfriedung für bestehende Mauern ist somit nicht erforderlich. Im Übrigen haben zulässigerweise errichtete Mauern als Einfriedung ohnehin Bestandsschutz. Die entsprechende Festsetzung wird diesbezüglich geändert.

## Begründung

### I.1.1 Anlass der Planung

Es wird auf die neu Zuwegung Bezug genommen, die "naturschutzrechtlich" genehmigt worden sein soll. Laut UNB und ausweislich der Angaben unter Ziffer 1.3.5 der Begründung wurde eine solche Genehmigung jedoch nicht erteilt. Wir bitten um Überprüfung.

### I.1.6 Planungsalternativen

Hier wird ausgeführt, dass es sich um bereits bestehende bauliche Anlagen handelt. Aus der Fotodokumentation ergibt sich jedoch hinsichtlich des "Reitplatzes", dass es sich hierbei eigentlich "nur" um eine lichte, mit Ruderalgrün bewachsene Fläche handelt. Auf dem Bild weist nichts darauf hin, dass es sich hier um einen Reitplatz handeln könnte, was darauf schließen lässt, dass dieser möglicherweise bereits länger nicht mehr genutzt wurde. Weitere Anlagen zur Tierhaltung scheinen ebenfalls noch nicht vorhandenen zu sein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Prüfung, ob hier nicht doch ein alternativer Standort gefunden werden kann, der sich näher an den bereits vorhandenen baulichen Anlagen orientiert, durchaus angebracht.

## Begründung

Die Aussage der UNB wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeindeverwaltung liegt ebenfalls keine entsprechende Genehmigung vor, so dass die Begründung entsprechend geändert wird. Nach Kenntnisstand der Gemeinde wurde in Zusammenhang mit dem Bau der privaten Zufahrt eine Planung mit Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erstellt und der Ausgleich auch bereits realisiert. Das Genehmigungsverfahren wurde anscheinend aus der Gemeinde unbekanntem Gründen nicht zu Ende geführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr eine planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die Zufahrt geschaffen.

Die Fläche des Reitplatzes ist gemäß der örtlichen Bestandsaufnahme eine Brachfläche, wurde nach Angaben des Eigentümers aber früher bereits als Reitplatz genutzt. Die Fläche ist eben und weist somit eine Grundvoraussetzung für einen Reitplatz auf, die an anderer Stelle erst durch Geländeabtrag oder Geländeauftrag geschaffen werden müsste, was mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre. Der Reitplatz geht als Brachfläche mit entsprechendem Biotopwert in die E-A-Bilanz ein und wird insofern bei künftiger Wiederinbetriebnahme durch den B-Plan bereits ausgeglichen. Es gibt innerhalb des Plangebiets keine alternativen geeigneten Flächen für einen Reitplatz, zumal die überwiegenden Flächen außerhalb der Baugrundstücksflächen als Wald festgesetzt sind und in dieser Weise auch erhalten werden sollen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

## Denkmalschutz

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

### Hinweise zum Denkmalschutz:

Es wird 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 dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenARCHÄOLOGIE) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Nach § 18 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Stand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

## Denkmalschutz

Der Hinweis der Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten hessenARCHÄOLOGIE liegen keine Hinweise zum Verdacht auf mögliche Bodendenkmäler vor.

Der Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von derzeit nicht zu erwartenden Bodendenkmälern ist bereits in den Texthinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege „hessenARCHÄOLOGIE“ hat diesbezüglich keinen Änderungs- oder Ergänzungsbedarf vorgebracht.

Nachdem im Plangebiet keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt sind und auch kein Verdacht auf Bodendenkmäler besteht, erübrigt sich eine weitergehende Berücksichtigung der Hinweise des Denkmalschutzes zum Umgang mit Denkmälern.

## **Untere Naturschutzbehörde**

### I. Flächennutzungsplan

Wir regen an, in der im Umweltbericht vorzunehmenden Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Begründung, S. 43) auch den Feuerwehrstandort zu behandeln.

### II. Bebauungsplan

#### Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits einige Eingriffe realisiert (z.B. Gebäude, Wege, Einzäunung), die bislang nicht genehmigt worden sind. Die Aufstellung des B-Plans soll die Grundlage für eine Legalisierung der baulichen Anlagen schaffen.

Eine Differenzierung hinsichtlich bereits genehmigter sowie nicht genehmigter Eingriffe ist in den Unterlagen nicht vorgenommen worden, ist jedoch für die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs erforderlich. Hierzu geben wir nachfolgende Anregungen.

## **Untere Naturschutzbehörde**

Die beiden im Bebauungsplan bzw. der Darstellung des FNP berücksichtigten Feuerwehrstandorte sind unter Berücksichtigung der Standortanforderungen aus Gemeindesicht sehr gut geeignet. Alternative Standorte, bei denen die gesetzlichen Vorgaben zu den Rettungsfristen eingehalten werden könnten und gleichzeitig angemessen kurze Anfahrtswege für die Feuerwehrleute aus allen betroffenen Ortsteilen gewährleisten, befinden sich in Gegenlage westlich der Paul-Josef-Straße. Dort wäre allerdings eine Talau mit entsprechender ökologischer Wertigkeit betroffen, so dass im relevanten Umkreis keine besser geeigneten Flächen für die Feuerwehr gegeben sind, die an bestehende Siedlungsflächen angrenzen. Isolierte Standorte im Außenbereich zwischen den Ortsteilen Linnenbach und Erlenbach scheiden wegen der damit einhergehenden Zersiedelung der Landschaft aus. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die baulichen Anlagen der Gewerbenutzungen sowie das bestehende Wohnhaus innerhalb des WA sind grundsätzlich genehmigt. Nutzungsänderungen innerhalb der Gebäude, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden, haben keinen Einfluss auf die naturschutzfachlichen Themen. Die neue Zufahrt zum WA wurde auf Grundlage einer separaten naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung errichtet. Dies ist in der E-A-Bilanz auch entsprechend berücksichtigt. Weitere Gebäude im Bereich der Waldfläche und der Grünflächen bestehen bereits seit vielen Jahren. Der Gemeinde liegen keine Hinweise darauf vor, dass diese kleineren Nebenanlagen nicht genehmigt oder genehmigungsbedürftig wären. Eine in Bau befindliche ungenehmigte Garage wird im Sinne eines fiktiven Bestands als nicht existierend angenommen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Bilanz somit insgesamt schlüssig und zutreffend ermittelt.

### *Bestandserfassung, Wirkungen, Beeinträchtigungen*

Bezüglich der bereits realisierten, jedoch nicht genehmigten Eingriffe weisen wir darauf hin, dass bei der Erfassung (und der Bewertung) des Bestandes von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen ist. Sofern der reale Zustand vom letzten rechtmäßigen Zustand abweicht, sind sowohl der reale Zustand als auch der letzte rechtmäßige Zustand (als fiktiver Zustand) in Text und Karte darzustellen. Wir regen an, die Bestandserfassung entsprechend zu überarbeiten. Hinsichtlich der darzustellenden Auswirkungen der Eingriffe weisen wir darauf hin, dass hierbei auch die Auswirkungen der bereits durchgeführten, aber nicht genehmigten Eingriffe darzulegen sind. Ausgangspunkt ist hierfür der Zustand vor der erfolgten Realisierung der Eingriffe.

### *Vermeidung/Minimierung*

Wir regen an - über die bereits in den Unterlagen behandelten Vermeidungs-/Minimierungs-Maßnahmen hinaus - nachfolgende Maßnahmen zu prüfen und verbindlich festzulegen: Die Notwendigkeit der vorhandenen und möglicherweise nicht genehmigten Einzäunung des Waldes erschließt sich aus den Unterlagen nicht. Um negative Auswirkungen (z.B. Zerschneidung, Verinselung) möglichst weitgehend zu vermeiden, regen wir an, die Zulässigkeit der Einzäunung zu streichen und den Rückbau vertraglich zu regeln.

Im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung wurde der tatsächliche Bestand erfasst. Die weit überwiegenden baulichen Anlagen stammen aus der Zeit der Automatenfabrik oder wurden seither genehmigt. Die beiden Feuerwehrstandorte sind neu und werden erstmals als Eingriffe berücksichtigt. Im Bereich westlich der großen Gewerbehalle wird auf dem Flurstück 28/4 die heutige Ruderalfläche als sehr hochwertiger Bestand angenommen. Dort war in früheren Zeiten der Automatenfabrik eine intensiv gepflegte Grünfläche vorhanden. Wenn auf den fiktiven Bestand hin bilanziert werden soll, dann sind neben den Gebäuden auch die früheren genehmigten Zustände der Freiflächen zu berücksichtigen. Für die neue Zufahrt zum Wohnhaus wurden im Zuge des Baus bereits Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die dann ebenfalls zum „Vorausgleichszustand“ zu bilanzieren wären. Letztlich muss die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigen und nicht in der Vergangenheit liegende Veränderungen auf deren Legitimität hin untersuchen. Dies wäre allenfalls Aufgabe der Bauaufsicht außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Um eine Akzeptanz der UNB für die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung zu erreichen wird diese nochmals vor der eigentlichen zweiten Offenlage mit der UNB abgestimmt und soweit erforderlich angepasst.

Die forstrechtlich als Wald zu beurteilende Fläche weist einen Baumbestand auf, der überwiegend jünger ist, als die im Plangebiet bestehende Gewerbebebauung. Die Einfriedung der Fläche besteht seit vielen Jahren und wurde bislang von Behördenseite nicht beanstandet. Die Gemeinde sieht daher kein Erfordernis, die bestehende Einfriedung dieser privaten Flächen zu sanktionieren.

Sollte hingegen an der Einzäunung festgehalten werden, sind die o.g. nachteiligen Wirkungen der Einzäunung in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Nicht nur von „normaler Beleuchtung“ können Lichtverschmutzung und Lockeffekte für Insekten ausgehen, sondern auch von Werbeanlagen. Da für Werbeanlagen (siehe Festsetzung B.1) die unter Nr. A.8.1, Maßnahmen VM2, getroffene Festsetzung nicht greift, sollten für beleuchtete sowie selbstleuchtende Werbeanlagen Vorkehrungen (Farbtemperatur, Leuchtdichte, zeitliche Einschränkungen) getroffen werden, um Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Eine Beleuchtung für die Zuwegung zum Wohngebiet sollte aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wiesen- und Waldflächen ausgeschlossen werden. Sollte eine Beleuchtung zwingend erforderlich sein, so sollten Maßnahmen zur Minimierung negativer Folgen (z.B. Farbtemperatur < 2.700 Kelvin, zeitliche Einschränkungen) vorgenommen werden.

#### *Ausgleich*

Laut Unterlagen ist beabsichtigt, die infolge des geplanten Feuerwehrstandorts zu erwartenden Eingriffe über das Ökokonto der Gemeinde Fürth auszugleichen. Zwar wurden zahlreiche Maßnahmen auf Antrag der Gemeinde Fürth von der UNB als Ökokonto-Maßnahmen anerkannt. Die hiermit erfolgte Berechnung der zu erwartenden Aufwertung ist allerdings lediglich vorläufig. Die Maßnahme kann als Ausgleich für einen Eingriff erst dann in Anspruch genommen werden, nachdem die Abschlussbewertung erfolgt und die Aufwertung abschließend in das Ökokonto eingebucht worden ist. Bisher ist dies nicht erfolgt, so dass die Maßnahme gegenwärtig noch nicht für eine Inanspruchnahme zur Verfügung steht.

Wir regen daher an, rechtzeitig vor Offenlage des B-Plans die Abschlussbewertung bei uns einzureichen. Hinsichtlich der Vorgehensweise verweisen wir auf den „Leitfaden Ökokonto“ des Kreises Bergstraße.

Die Einzäunung besteht schon seit vielen Jahrzehnten und ist als Bestand zu werten. Ein planungsbedingter Eingriff ist hiermit nicht verbunden.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Biotopflächen oder Naturschutzgebiete. Die im Wesentlichen ab den 60er Jahren entstandene Gewerbebebauung weist bereits verschiedene Werbeanlagen auf, die nach Auffassung der Gemeinde Bestandsschutz genießen, bzw. auch in der bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation jederzeit genehmigungsfähig waren. Mit dem Bebauungsplan erfolgt erstmals eine Begrenzung der Größe von Werbeanlagen. Zudem wird bestimmt, dass beleuchtete Werbeanlagen nur zwischen den Gewerbegebäuden und der Straße zulässig sind. Eine weitergehende Verschärfung der Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen erscheint aus Gemeindesicht daher nicht angemessen. Für die Außenbeleuchtung sind insgesamt bereits insektenfreundliche Leuchten mit maximal 3000 Kelvin zulässig. Ergänzend wird festgesetzt, dass Außenleuchten nur nach unten in Richtung der zu beleuchtenden Flächen abstrahlen dürfen. Weitergehende Anforderungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Der Ausgleich für den Feuerwehrstandort erfolgt über ein Öko-Konto. Bis zum Verfahrensabschluss ist dies zu konkretisieren. Neben dem Öko-Konto der Gemeinde können auch andere Öko-Konten genutzt werden. Die Begründung wird nach Festlegung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend konkretisiert.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass eine rein punktemäßige Verrechnung innerhalb eines B-Plans nicht möglich ist. Notwendig ist stets die konkrete Benennung und Zuordnung der Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich notwendig sind.

Hinsichtlich des bodenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs verweisen wir auf die Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde.

### *Bilanzierung*

Wie bereits oben benannt, ist bei der Bewertung des Bestandes von dem letzten rechtmäßigen Zustand auszugehen. Dieses ist offensichtlich nicht erfolgt (s.o.). Wir regen an, die Bilanzierung entsprechend zu überarbeiten. Dies betrifft v.a. Gebäude, Reitplatz, Zuwegungen. In den Unterlagen wird dargelegt, dass das vorhandene extensiv genutzte Grünland in der Bestandsbewertung deutlich schlechter bewertet wird als es in der Realität vorhanden ist. Dieser Ansatz wird in den Unterlagen damit begründet, dass es für den hochwertigen Zustand keine rechtliche Verpflichtung gäbe und die Nutzung jederzeit intensiviert werden könne. Der „Abwertung“ im Bestand folgt eine (rein rechnerische) „Aufwertung“ für die Planung, indem die (bereits vorhandene) extensive Nutzung festgesetzt wird. Hieraus ergibt sich zwar rechnerisch, jedoch keine faktische Aufwertung. Ein Ausgleich der Eingriffe erfolgt damit nicht!

Dieser Ansatz entbehrt jeder Grundlage. Wir regen eindringlich an, von diesem Ansatz Abstand zu nehmen und den letzten rechtmäßigen – dies ist in diesem Fall das extensiv genutzte Grünland – in der Bilanzierung anzusetzen.

Die privaten Flächen des Plangebiets werden innerhalb des bebauungsplans ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt durch entsprechende Festsetzungen. Das verbleibende Defizit wird über ein Öko-Konto ausgeglichen. Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt zum Satzungsbeschluss und wird im Umweltbericht dokumentiert.

Auf die Behandlung der Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde wird verwiesen. Diese hatte im Rahmen der Stellungnahme folgendes festgestellt: *„Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Begründung, Umweltbericht) zum Bebauungsplan „Klebirr“ hinreichend betrachtet.“*

Die Bilanzierung wird mit der UNB abgestimmt. Wenn der fiktive Bestand anzusetzen ist, gilt das nicht nur für die mit Eingriffen verbundenen Flächen sondern auch für die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen und auch die Ruderalflächen auf vormals gärtnerisch genutzten Flächen. Insbesondere wäre dann in den Maßnahmenflächen eine landwirtschaftliche Grünlandnutzung (= letzter Rechtszustand) zu bilanzieren, so dass es insgesamt nicht zu einer wesentlich anderen Gesamtbilanz kommt. Die Aufwertung der Weideflächen durch Anpflanzungen ist parallel zu den baulichen Maßnahmen erfolgt. Wenn fiktiver Bestand anzunehmen ist, dann in jeder Richtung. Im Übrigen kann die Gemeinde von der Kompensationsverordnung abweichende Annahmen treffen, solange diese plausibel sind. Die bisherige Argumentation erscheint somit durchaus angemessen und zulässig.

Der Reitplatz ist in der vorliegenden Bilanz - sowohl im Bestand als auch in der Planung - als „Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte“ (Nr. 01.114) eingestuft worden. Dieses ist nicht nachvollziehbar. Sofern eine Genehmigung für den Reitplatz nicht erteilt worden ist, ist der der Voreingriffszustand (vermutlich Wald) anzusetzen.

Bei der Bewertung der Planung muss angesichts der getroffenen Festsetzung von einer einem Reitplatz typischen Nutzungsintensität ausgegangen werden. Dementsprechend ist hierfür der Biototyp Nr. 10.530 (6 Wertpunkte) anzusetzen. Wir bitten um Korrektur.

Es bleibt somit festzuhalten, dass ein angemessener Ausgleich der Eingriffe nicht erbracht wird.

#### Gesetzlicher Biotopschutz

Laut Unterlagen sei die Einstufung, ob es sich bei einer im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen Wiese (Begründung S. 49, Fläche 1) um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt „diskutierbar“. Ob es sich bei dieser Fläche um eine nach § 30 BNatSchG geschützte „Seggen- und binsenreiche Nasswiese“ handelt, ist auf der Grundlage einer differenzierten Erhebung im Rahmen der Bestandserfassung zum B-Plan zu klären. Auf die Kartieranleitung zur Hessischen Biotopkartierung, die wichtige Kriterien für die Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop benennt, wird verwiesen.

Der Reitplatz wurde im aktuellen (extensiven) Bestand bilanziert. Er war vor längerer Zeit stärker genutzt und die Gemeinde kann keine Illegalität dieser Fläche feststellen. Insofern ist die vorgenommene Bilanzierung angemessen. Eine Berücksichtigung des irgendwann seit den 60er Jahren entstandenen Reitplatzes als fiktiver Bestand wäre ebenso möglich. Die Bilanzierungspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft ist erheblich jünger als der Reitplatz und die übrigen Grünflächennutzungen des Plangebiets.

Wenn der Reitplatz in der Entwicklung als Schotterfläche anzusetzen ist, dann gilt dies auch für den fiktiven Bestand, der bereits vor Einführung der Eingriffsregelung entstanden ist.

Die Annahme des Biotopwertes für diese Fläche wird nochmals mit der UNB abgestimmt. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche erfüllt nicht die Kriterien eines geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG.

### Allgemeiner Artenschutz (§ 39 ff BNatSchG)

Im Hinblick auf die festgesetzte Zulässigkeit von Glasfassaden („sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird“, Festsetzung Nr. B.1) ist das Risiko des Vogelschlags an Glasflächen zu bedenken und sollte weitgehend vermieden werden. Wir regen an, Maßnahmen verbindlich festzulegen, mit denen das Kollisionsrisiko an Glasflächen reduziert wird, z.B. durch:

- Vermeidung von Durchsicht-Situationen
- Verwendung von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %)
- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, matierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25 % Deckungsgrad)

Auf die in § 37 Abs. 2 und 3 HeNatG (Gesetz vom 25.05.23) getroffenen Regelungen weisen wir hin.

### Besonderer Artenschutz (§ 44 f. BNatSchG)

Die in dem Artenschutzbeitrag (Dr. Winkler) benannten CEF-Maßnahmen C03 und C04 sind in der Begründung (S. 36) nicht behandelt und sind auch nicht festgesetzt worden. Wir bitten um Überprüfung.

Zum Thema Vogelschlag ist in der Festsetzung VM1 bereits eine Verglasung mit Spezialglas oder andere geeignete Maßnahmen festgesetzt. Die Anregung ist insofern bereits berücksichtigt. Die Festsetzung wird noch um eine weitere Alternative „Milchglas“ ergänzt.

Die Maßnahme C03 betrifft eine perspektivische Maßnahme für den Fall von Arbeiten an Bestandsgebäuden. Diese werden durch den Bebauungsplan nicht planungsrechtlich vorbereitet, sondern waren schon immer zulässig. Der Bebauungsplan bereitet eine ergänzende bauliche Nutzung im Bereich des WA vor und stellt im Übrigen die Grundlage für mögliche Nutzungsänderungen im Bestand dar. Der Gemeinde sind keine Abbruchmaßnahmen oder sonstige wesentliche Maßnahmen im Gebäudebestand bekannt. Der Bebauungsplan muss sich in der Abwägungsentscheidung nur mit solchen Eingriffen auseinandersetzen, die er (erstmalig) planungsrechtlich vorbereitet. Die bei der Maßnahme C03 beschriebenen baulichen Maßnahmen sind nicht planungsrechtlich bedingt. Die Maßnahme C04 betrifft den Ersatz von perspektivischen Verlusten an Höhlenbäumen. Alle vom Gutachter festgestellten Höhlenbäume wurden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Ein perspektivischer Verlust dieser festgesetzten Bäume ist nicht abwägungsrelevant und ist im Übrigen

### Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Zuordnung

Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind dauerhaft zu sichern (§ 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB). Zudem ist die Verfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten.

Die Flächen, mit denen lt. Unterlagen der Ausgleich (allerdings nur rechnerisch; s.o.) erbracht werden soll, befinden sich in Privateigentum. Nach den vorliegenden Unterlagen soll die rechtliche Sicherung des Ausgleichs über Festsetzungen im Geltungsbereich sowie über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen. Auch ist lt. Unterlagen eine dingliche Sicherung vorgesehen.

Mit dem notwendigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gibt die Gemeinde die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich, für deren Durchführung sie selbst die Verantwortung hat (und auch behält), aus der Hand. Daher ist es für die Gemeinde von besonderer Wichtigkeit, die in ihrer Verantwortung stehenden Erfordernisse im Vertrag ausreichend konkret festzulegen und auch den Vollzug sicherzustellen.

Der Vertragsentwurf liegt uns nicht vor. Konkrete Aussagen zur erfolgten Übernahme wesentlicher Inhalte für die Umsetzung oder auch für die Gewährleistung des effektiven Vollzugs durch die Gemeinde können wir daher nicht treffen.

Bei der Ausgestaltung des Vertrages empfehlen wir, insbesondere folgende Punkte detailliert zu behandeln:

nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht zu erwarten. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Die Flächen, auf denen im Plangebiet Eingriffe ausgeglichen werden, stehen im gleichen Eigentum wie die Eingriffsgrundstücke. Sie sind insofern auch verfügbar. Ihre Nutzung als Ausgleichsflächen ist mit dem jeweiligen Eigentümer abgestimmt. Die Bilanzierung erfolgte aus diesem Grund bereits unter Trennung der Eigentumsverhältnisse. Alle Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und hierdurch gesichert. Eine vertragliche Sicherung des Ausgleichs ist nur erforderlich, sofern die Grundstücke nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegen und somit nicht durch Festsetzungen bestimmt sind. Dies entspricht den Anforderungen in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB. Vertragliche Regelungen sind dort nur als Möglichkeit anstelle der Festsetzung entsprechender Maßnahmen genannt.

Sofern die Gemeinde ergänzend einen städtebaulichen Vertrag abschließt, verdeutlicht dies die entsprechende Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers als Verursacher der Eingriffe. Hier gibt die Gemeinde insofern keine Verantwortung aus der Hand. Aufgrund der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bedarf es formal-rechtlich keiner vertraglichen Sicherung.

Detaillierte und verpflichtende Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen (konkrete Formulierung der Maßnahmen, Flächenbezug, Fristen für Fertigstellung, Art und Häufigkeit von Pflegemaßnahmen, dauerhafte Erhaltung, Ökologische Baubegleitung etc.)

- Detaillierte und verpflichtende Festlegung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Bezug auf Vermeidung und CEF-Maßnahmen (Ökologische Baubegleitung, Ausführung, Dokumentation)
- Regelungen zur Dokumentation der Maßnahmenumsetzung bzw. zur Kontrolle durch die Gemeinde
- Gewährleistung des Vollzugs der Gemeinde durch geeignete Instrumente (Sicherheitsleistung, Vertragsstrafe, Ersatzvornahme) (Notwendigkeit gemäß OVG Koblenz, Urt. v. 20.01.03 - 8 C 11016/02)
- Ausschluss der Inanspruchnahme öffentlicher Gelder
- Regelung zur (lt. Unterlagen vorgesehenen) dinglichen Sicherung

Wir bitten Sie, uns eine Ausfertigung des Vertrages bzw. der Teile des Vertrages, in denen die naturschutzrechtlichen Regelungen behandelt werden, zukommen zu lassen.

#### Naturschutzinformationssystem (NATUREG)

Gemäß § 52 Abs. 4 HeNatG sind die relevanten Daten für das Naturschutzinformationssystem des Landes (NATUREG) auch von den Kommunen zu übermitteln. Wir bitten Sie, uns die Daten gemäß der im „Pflichtenheft Bauleitplanungskataster zur Übermittlung digital erstellter Pläne“ (i.d.F. v. 29.05.2020) genannten inhaltlichen und formalen Anforderungen zu übergeben.

Im Naturschutzinformationssystem (NATUREG) ist auch die Umsetzung der Maßnahmen zu dokumentieren. Wir bitten Sie daher, die erfolgte Umsetzung der von der Gemeinde durchzuführenden Maßnahmen und der ggf. von der Gemeinde an Dritte übertragenen Maßnahmen seitens der Gemeinde zeitnah direkt an die UNB zu melden, damit die erfolgte

Die externen Ausgleichsmaßnahmen betreffen die gemeindlichen Eingriffe im Bereich der Feuerwehr. Bei Nutzung des gemeindlichen Öko-Kontos erfolgt dies im Rahmen der Eigenverpflichtung. Für fremde Öko-Konten wären Vereinbarungen zu schließen. Die UNB wird über den letztlich festgelegten Ausgleich der Gemeinde informiert, bzw. bei der UNB die Ausbuchung aus dem jeweiligen Öko-Konto beantragt.

Die NATUREG-Meldung wird zu gegebener Zeit wie üblich gemeinsam mit den Daten für das Bürger-GIS übergeben.

Umsetzung der sich aus dem B-Plan ergebenden Ausgleichsverpflichtungen im Naturschutzregister bestätigt werden kann. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem Naturschutzinformationssystem NATUREG um ein öffentlich einsehbares Register handelt.

#### Umsetzung / Dokumentationspflicht (Monitoring)

Bezüglich der Überwachung und Dokumentationspflicht gem. § 4c BauGB regen wir an, in Kap. II.3.10 auch die festgesetzte extensive Nutzung der Grünlandflächen in die Überprüfung aufzunehmen. Der Ausgleich muss zeitnah zur Realisierung der Eingriffe umgesetzt werden. Daher sollte eine Frist bzw. ein Zeitkorridor für die Durchführung der Maßnahmen in die Unterlagen aufgenommen und bei Flächen im Privateigentum verbindlich (städtebaulicher Vertrag) geregelt werden.

#### **Untere Wasserbehörde**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise aus wasserrechtlicher wie aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Bereich des B-Plan-Entwurfes liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### Gewässerrandstreifen

Unter der westlich des Gebäudes Nr. 19 (westlich der K 53) gelegenen Halle verläuft verrohrt der Linnenbach. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gewässer gem. § 3 Abs. 2 HWG unveräußerlich der Gemeinde Fürth gehört, der auch die Unterhaltungspflicht hinsichtlich des Linnenbaches obliegt. Es wird empfohlen, bezüglich künftig erforderlicher Instandsetzungen der Verrohrung eine Übereinkunft zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der Halle zu treffen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind mit den Bauvorlagen der Eingriffe nachzuweisen. Sofern hier ein Monitoring über festgesetzten Maßnahmen gewünscht ist, kann dieses in den Baugenehmigungen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Die Gemeinde geht von einer festsetzungskonformen Grundstücksnutzung aus. Dennoch wird Sie gelegentlich nach der Entwicklung des Plangebiets schauen und hierbei auch die Entwicklung der Grünflächen in Augenschein nehmen. Der Gemeinde obliegt aber keinesfalls die Aufgabe einer Baukontrolle.

#### **Untere Wasserbehörde**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Bestätigung der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten entspricht dem Kenntnisstand der Gemeinde.

Der Hinweis zur Unterhaltungspflicht des Gewässers wird zur Kenntnis genommen. Das über dem verrohrten Bachlauf errichtete Gebäude wurde im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens genehmigt. Die Gemeinde sieht derzeit keine Möglichkeit in der bereits realisierten Gesamtsituation weitergehende Rechte einzufordern. Die Unterhaltung der Rohrstrecke kann vom Anfang oder dem Ende der Verrohrung aus erfolgen. Ein funktionierender Ablauf des gewässers und ein dichter Zustand der Verrohrung liegen auch im Interesse des Grundstückseigentümers,

Südlich der Halle tritt der Linnenbach zu Tage. Da das Plangebiet derzeit unbeplant ist, ist es als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu beurteilen. Im Bereich südlich der Halle, unterhalb des Durchlasses ist dem Gewässer daher ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite landseits der Böschungsoberkante zu belassen (§ 38 Abs. 3 WHG i. V. m. § 23 Abs. 1 HWG). Die Einzeichnung des Gewässers (verrohrt wie offen fließend) und seines Gewässerrandstreifens fehlt vollständig. Entsprechendes ist daher zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baufenster den Gewässerrandstreifen in diesem Bereich offenbar in unzulässiger Weise (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG) überplant. Eine genaue Verortung kann mangels Einzeichnung nicht erfolgen.

#### Niederschlagswasser

Die Angaben zur vorgesehenen Erschließung sind widersprüchlich: Gemäß Fachlicher Beurteilung des Beratungsergebnisses „sind die Bodenverhältnisse (Lößlehm) nach Kenntnisstand der Gemeinde auch nicht besonders geeignet, um Versickerungsanlagen zu realisieren.“

Dennoch wird in den Textlichen Festsetzungen unter A.8.5. und C.4 das Versickern von Niederschlagswasser empfohlen. Eine Alternative wird hier nur in Form der Einleitung in den Linnenbach aufgezeigt. Die direkte Einleitung in den Linnenbach sei allerdings nicht zulässig, aber eine Ausnahme kann mittels wasserrechtlicher Erlaubnis durch die UWB erteilt werden.

In der Begründung wird dann unter I.1.8.1. einerseits darauf hingewiesen, dass die Abwasserentsorgung über das öffentliche Leitungsnetz sichergestellt sei. Dass das anfallende Niederschlagswasser hier mit zugerechnet wird, wird angedeutet. Andererseits wird dann allerdings darauf

weshalb hier keine Konflikte im Rahmen notwendiger Unterhaltungsarbeiten gesehen werden.

Das Grundstück 2/2 mit der bestehenden Halle ist in den Außenflächen befestigt und wird insgesamt als Gewerbegrundstück genutzt. Diese Nutzung erfolgt auf Grundlage einer bauaufsichtlichen Genehmigung. Damit ist das Grundstück zwar planungsrechtlich unbeplant, dennoch aufgrund der genehmigten Nutzung aber insgesamt dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen, innerhalb dessen ein 5m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten ist. Dieser ist durch die Baugrenzen gewährleistet. Der Bachlauf liegt im offenen und verrohrten Teilbereich außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs und muss daher nicht im B-Plan dargestellt werden. Ausweislich des Bestandsplans des Büros Contura liegt der Bach noch etwas abgerückt vom Geltungsbereich, so dass zur überbaubaren Fläche des B-Plans sogar die geforderten 10 m Abstand eingehalten werden. Die Anforderung des Gewässerrandstreifens gilt im Übrigen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans und ist somit einzuhalten.

Die Gemeinde sieht keinen Widerspruch in den Verfahrenstexten. Eine Versickerung kann wegen der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht festgesetzt werden und ist im weitgehend bebauten Gewerbe- und Wohngebiet auch nicht vorhanden. Dennoch kann eine Versickerung empfohlen werden, wenn diese z.B. mit einem Notüberlauf in einen Vorfluter versehen wird. Niederschläge mit geringer Intensität können auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen langsam versickern, während übliche Bemessungsniederschläge nicht gemäß Regelwerken nachgewiesen werden können. Die Gebäude sind alle bereits an die Kanalisation angeschlossen. Für eine Neubebauung kann ein ggf. gedrosselter Kanalanschluss oder auch eine Ableitung in das Oberflächengewässer zugelassen werden. Der Bebauungsplan setzt hier keine bevorzugte Lösung fest, da gegenüber den heute bereits versiegelten Flächen auch künftig nur noch wenige Flächen zusätzlich baulich nutzbar sind. Für das wesentliche Bauvorhaben, den Neubau der Feuerwehr, kann die Gemeinde in

hingewiesen, dass das Niederschlagswasser ggf. versickert werden könne und „eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich“ sei. Erst unter II.3.3 wird auf das hier anzuwendende Arbeitsblatt DWA-A 138 hingewiesen, das einen entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich festsetzt, der die „optimalen Bodenverhältnisse“ definiert. Eine Versickerung außerhalb dieses Bereiches ist nur mit Überlauf in den öffentlichen Kanal und wenn geotechnisch keine Bedenken besteht möglich.

Wir bitten daher darum, die Niederschlagswasserentwässerung des Baugebietes zu prüfen und die Festsetzungen zu vereinheitlichen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem B-Plan festzusetzen oder zu empfehlen, ist nur dann sinnvoll, wenn durch die Kommune nachgewiesen wurde, dass diese auf Grund der geologischen Verhältnisse auch wirklich möglich ist.

Lt. vorliegender Unterlagen wurde durch die Kommune keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt und es bestehen bereits von Seiten der Kommune Bedenken bzgl. der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Zulässige Alternativen wurden nicht wirklich angegeben.

Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll, ist auf Erfordernis einer gedrosselten Einleitung mit vorgeschaltetem Retentionsvolumen hinzuweisen.

Abstimmung mit dem Abwasserverband die beste und sinnvollste Entwässerungslösung wählen und muss sich diesbezüglich keine Selbstverpflichtung durch Festsetzung des Bebauungsplans auferlegen. Die Gemeinde sieht aufgrund der Bestandssituation und der bestehenden Vorgaben der Entwässerungssatzung und des allgemeinen Wasserrechts keinen weitergehenden Steuerungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans.

Eine Festsetzung der Versickerung erfolgt nicht. Die Empfehlung ist aus Gemeindegesehen statthaft, da somit ein Anreiz gesetzt wird, im Einzelfall entsprechende Lösungen z.B. mit Überlauf in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer zu suchen.

Der Bebauungsplan lässt eine geringe bauliche Erweiterung im Bereich des WA und im Übrigen eine kleinflächige Erweiterung der Gewerbefläche im Süden zur geplanten Feuerwehrfläche zu. Dort sind seitens des Gewerbetreibenden zusätzliche Stellplätze vorgesehen, die mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Oberflächenneigung ggf. gar keine Entwässerung bis auf Notüberläufe mit Anschluss an die Kanalisation benöti. Die Gemeinde wird selbst für die Entwässerung des feuerwehrgeländes sorgen. So dass auf Ebene des bebauungsplans kein weitergehender regelungsbedarf besteht. Letztlich ist die Grundstücksentwässerung über die kommunale Entwässerungssatzung hinreichend geregelt.

Der Hinweis zum ggf. erforderlichen vorgeschalteten Retentionsvolumen wird in den Texthinweisen und in der Begründung ergänzt.

### Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen (z. B. Heizöllagerung) werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVS) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Es wird darauf hingewiesen, dass auch Mistlagerung (und JGS-Stoffe) den Bestimmungen der AwSV unterliegen. Die entsprechenden Lagereinrichtungen im Zusammenhang mit der Pferdehaltung sind gemäß Anlage 7 AwSV auszugestalten.

### Erdwärme

Gemäß der hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, befindet sich das Plangebiet in einem sowohl wasserwirtschaftlich als auch hydrogeologisch günstigen Bereich für die Erlangung der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis. Es ist daher nicht mit Tiefenbeschränkungen im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu rechnen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen

### Vorsorgender Bodenschutz

Am 01.08.2023 trat die Mantelverordnung in Kraft, wodurch sich mit der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung<sup>1)</sup> und der Überarbeitung der Bundesbodenschutzverordnung<sup>2)</sup> die Regeln für das Auf und Einbringen von Material geändert haben.

Für den Einbau in technischen Bauwerken gelten die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV)<sup>1)</sup> bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Regelungen der aktualisierten BBodSchV<sup>2)</sup>. Nach diesen Verordnungen dürfen in technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, nur Bodenmaterialien und

Die Hinweise zu Lagerung wassergefährdender Stoffe werden in die Texthinweise des Bebauungsplans übernommen.

Die Hinweise zur Erdwärmennutzung werden zur Kenntnis genommen und in den Texthinweisen des Bebauungsplans ergänzt.

Die Hinweise zur jetzt geltenden Mantelverordnung werden zur Kenntnis genommen und in die Texthinweise übernommen. Sie ersetzen die dort bislang dargelegten veralteten Hinweise auf die Bestimmungen der LAGA etc.

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 ihm 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)

#### Altstandorte

Unter Punkt C. 5. der textlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass der Gemeinde Fürth keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vorliegen.

Im Plangebiet befinden sich jedoch auf Flur 1 Flurstück 2/2 unter der Altis-Nummer 431.007.030-001.007 ein Eintrag als Altstandort sowie auf Flur 1 Flurstück 127/19 unter der Altis-Nummer 431.007.030-001.008 ein Eintrag als sonstige schädliche Bodenveränderung im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen.

Daher ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 41.5. Arbeitsschutz und Umwelt als zuständige Altlastenbehörde zu beteiligen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität**

#### SG Kreisstraßen

Gegen die vorgelegte Planung bestehen folgende Bedenken:

Die Planung unterschreitet die Bauverbotszone gem. § 23 HStrG. Gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K53 besteht ein Bauverbot für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen.

Der genannte Lösungsvorschlag zur Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt nach Süden erscheint geeignet und ist mit Hessen Mobil abzustimmen. Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde.

Es ergehen folgende Hinweise: Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen (hier: K53) bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Die Hinweise auf Altstandorte werden in der Begründung und in den Text-hinweisen entsprechend konkretisiert. Hierzu liegen auch umfangreiche Erläuterungen der ebenfalls beteiligten Oberen Bodenschutzbehörde vor. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf der betreffenden Flächen ergibt sich aus der Stellungnahme der Oberen Bodenschutzbehörde jedoch nicht.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität**

Zunächst ist festzustellen, dass die Bauverbotszone durch die Bestandsbebauung unterschritten wird. Im Bereich der geplanten südlichen Feuerwehrfläche kann das Feuerwehrgebäude außerhalb der Bauverbotszone errichtet werden, so dass mit der Planung im Grunde kein neuer Konflikt hinsichtlich der Bauverbotszone verbunden ist. Dennoch wird die Verschiebung der OD-Grenze seitens der Gemeinde weiter verfolgt und Hessen Mobil hat hierzu ebenfalls bereits Zustimmung signalisiert.

Die beidseits der Kreisstraße festgesetzten Gewerbegebiete sind wenig lärm- bzw. immissionsempfindlich. Bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 1.510 Kfz/d (Quelle: Interaktive Verkehrsmengenkarte, Hessen Mobil 2021; anhand der Einwohnerzahl interpolierte Werte) ergeben sich gemäß Berechnungsprogramm der „städtebaulichen Lärmfibel online“ (Landesamt für Umweltschutz Stuttgart) Lärmwerte Tag/Nacht von 64,1 dB(A) / 53,2 dB(A) für das GEE3 sowie 53,3 dB(A) / 42,4 dB(A) für das WA, berechnet jeweils für den der Straße nächstgelegenen Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche bei freier Schallausbreitung. Die Abschirmung des Allgemeinen Wohngebiets durch die

Die Ausgestaltung der Zufahrten auf die K53 sind mit Hessen Mobil abzustimmen.

#### SG Radverkehr

Das Radverkehrskonzept des Kreises Bergstraße verläuft über die Paul-Joseph-Straße in Fürth. Die Verbindung ist aufrechtzuerhalten. Eine Maßnahme ist hier nicht vorgesehen/betroffen.

Grundsätzlich empfehlen wir im Sinne einer erfolgreichen Radverkehrsplanung im Kreis Bergstraße neben den „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (FGSV; ERA, 2010) die Qualitätsanforderungen und Musterlösungen für das Radnetz Hessen bei der Planung auch bei innerörtlichen Verbindungen zu berücksichtigen. In den Qualitätsstandards und Musterlösungen wurden die einschlägigen Regelwerke zusammengefasst und praxisgerecht weiterentwickelt. Sie stellen Empfehlungen für Planung, Bau und Betrieb von Radschnell- und Raddirektverbindungen sowie die weiteren Radwege in Hessen dar ([https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2021/05/Qualitaetsstandards\\_und\\_Musterloesungen\\_2te\\_Auflage\\_inkl\\_Ergaenzungen\\_2021-05-05.pdf](https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2021/05/Qualitaetsstandards_und_Musterloesungen_2te_Auflage_inkl_Ergaenzungen_2021-05-05.pdf)).

bestehende Gewerbebebauung wurde somit auf der sicheren Seite nicht berücksichtigt. Die ermittelten Werte unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Gewerbegebiet (65/55 dB(A)) und auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (55/45 dB(A)). Ein Lärmimmissionskonflikt ist somit nicht erkennbar. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt. Ein Hinweis bezüglich des Ausschlusses von Forderungen gegen der Straßenbaulastträger oder die Gemeinde ist bereits in den Texthinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Planung der neuen Zufahrt zur K53 im Bereich der Feuerwehr wird zu gegebener Zeit vorgelegt. Die genaue Ausgestaltung ist abhängig von der konkreten Objektplanung der Feuerwehr und kann daher aktuell noch nicht ausgearbeitet werden. Die Gemeinde Fürth wird die betreffende Planung im Zuge der Planung des Feuerwehrgebäudes ausarbeiten und mit Hessen Mobil abstimmen lassen.

Im Bereich der Paul-Josef-Straße sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Die Nutzung als Radverkehrsstrecke wird daher nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht der Gemeinde ist in Verbindung mit der sehr kleinräumigen vorliegenden Planung keine Veränderung der kommunalen Radwegeplanung verbunden. Die Planung steht Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs jedoch auch nicht entgegen. Belange des Radverkehrs sind nicht wesentlich berührt.

SG ÖPNV  
Fehlanzeige

### **Landwirtschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bestands- sowie Neubebauung in der Gemeinde Fürth, zwischen den Ortsteilen Erlenbach und Linnenbach, geschaffen werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 6,78 ha.

Der Geltungsbereich wird im Regionalplan Südhessen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ und als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth sind die Flächen als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt. Ein kleinerer Teil im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist als „Wald“ ausgewiesen.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 03.11.2015 beschrieben, bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Legalisierung von baulichen Anlagen, die der privaten Freizeitnutzung dienen, auf Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen sollen.

Bezüglich der Zulassung des privaten Wohngebäudes mit Nebengebäuden halten wir die Bedenken aufrecht, da die Manifestierung des Vorhabens durch ein Bauleitplanverfahren zum dauerhaften Verlust landwirtschaftlicher Fläche führt und somit diese auch künftig nicht mehr der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen könnte.

### **Landwirtschaft**

Die zusammenfassende Darstellung des Planinhalts bzw. der gemeindlichen Planungsziele ist zutreffend wiedergegeben.

Die im Plangebiet befindlichen Grünflächen und Waldflächen befinden sich seit Jahrzehnten in privatem Eigentum und werden im Sinne einer privaten Parkanlage genutzt und gepflegt. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich dieser Zustand nachvollzogen. Die baulichen Anlagen in diesem Bereich sind sehr kleinflächig. Die Waldflächen bleiben als Wald festgesetzt und können somit auch weiterhin als Privatwald bewirtschaftet werden.

Die Bedenken hinsichtlich des privaten Wohngebäudes sind für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Das betreffende Grundstück wird seit Jahrzehnten als privates Wohngrundstück genutzt. Das darauf errichtete Wohnhaus ist bauaufsichtlich genehmigt. Mit dem Bebauungsplan ist dort eine angemessene Nachverdichtung der Bebauung dieses Grundstücks

Aufgrund des öffentlichen Interesses am Bau eines Feuerwehrhauses werden die Bedenken dagegen zurückgestellt.

Vor Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten zunächst Alternativen geprüft werden, Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Ökopunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

## **Grundsatz und Kreisentwicklung**

### Klimaschutz

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

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

verbunden, die keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nimmt, sondern im Gegenteil Wohnraum ermöglicht, ohne eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich zu bedingen.

Die Zurückstellung der Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs im Bereich des Feuerwehrhauses wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausgleich des Bebauungsplans erfolgt überwiegend innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs auf Flächen, die seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurden. Für den Ausgleich des Neubaus der Feuerwehr erfolgt der Ausgleich über ein Öko-Konto.

## **Grundsatz und Kreisentwicklung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden vor allem bereits bebaute Grundstücke überplant. Der Neubau des Feuerwehrhauses durch die Gemeinde wird aktuellen Anforderungen an die Energieeinsparung und Verwendung regenerativer Energien entsprechen. Die Gemeinde muss sich diesbezüglich keine zusätzlichen Anforderungen auferlegen, sondern kann ihre diesbezügliche Planungshoheit unmittelbar in der Objektplanung des Feuerwehrgebäudes berücksichtigen. Auch bei Umbauten oder Neubauten auf den privaten Flächen sind die aktuellen Energiegesetze zu beachten, die im Hinblick auf den Klimawandel zeitgemäße Anforderungen definieren. Besondere Risiken, die durch den Klimawandel eintreten könnten, werden für das Plangebiet allenfalls im Bereich der in der Talau bestehende Gewerbehalle gesehen, die bei anhaltenden Starkregenereignissen ggf. von Hochwasser des Linnenbachs betroffen

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB sowie § 3 EEWärmeG Abs. 1 wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem (z.B. Wärmepumpen, Pelletheizungen) mit einer mindestens anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen.

#### Ladeinfrastruktur

Es wird angeregt im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Elektromobilität zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Trassenauslegung der Stromversorgung sowie die Strombedarfsberechnung der geplanten Grundstücke. Garagen

sein könnte. Nachdem diese Situation bereits besteht und durch den Bebauungsplan nicht nachteilig verändert wird, sind Festsetzungen zur Minimierung dieses Risikos nicht erforderlich und in der bestehenden Situation auch nicht möglich.

Die Hinweise können im Zuge des Neubaus der Feuerwehr Berücksichtigung finden. Einer diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans bedarf es hierzu nicht. An den bestehenden Gebäuden sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Im Übrigen weisen die bestehenden Dächer vor allem der Gewerbehallen Dachflächen auf, die zur Installation von PV-Anlagen geeignet sind.

Die Gemeinde wird sich im Zuge des Neubaus der Feuerwehr eine zeitgemäße Lösung zur Wärmeversorgung überlegen. Festsetzungen des Bebauungsplans bedarf es hierzu nicht. Im Bereich der bestehenden Gebäude ist nicht von grundsätzlichen Änderungen der Wärmeversorgung auszugehen. Sofern die Eigentümer Veränderungen vorsehen, werden sie diese nach aktuellen gesetzlichen Vorgaben und im Sinne einer guten Wirtschaftlichkeit vornehmen. Nachdem seitens der Gemeinde mittelfristig keine diesbezüglichen Veränderungen am Gebäudebestand erwartet werden, macht die Festsetzung heute aktueller Heizungstechnik nach Auffassung der Gemeinde keinen Sinn, da in einigen Jahren mit Sicherheit wieder andere Anforderungen seitens der Energiegesetze bestehen werden und der Bebauungsplan in Bezug auf den technischen Wandel keine Flexibilität der Festsetzungen gewährleisten kann. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Belange des Klimawandels hinsichtlich der Wärmeplanung der Gebäude durch die Gesetzgebung des Bundes angemessen und zeitgemäß berücksichtigt ist.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend genutzt. Für die Feuerwehr wird kein besonders hoher Strombedarf erwartet, so dass kein wesentlicher Netzausbau der Stromversorgung erforderlich werden dürfte. Sollten neue Stromkabel zu legen sein, wird die Gemeinde die Belange der Elektromobilität berücksichtigen.

oder Stellplätze sollten eine ausreichende Anzahl von Plätzen haben, die über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen.

### Klimaanpassung

Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden. Das gilt auch für Carports („überdachte Stellplätze“). Folgende Festschreibung wird empfohlen: „Dächer auf Garagen und Carports sind dauerhaft extensiv zu begrünen.“

Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren. Gegenläufigen Entwicklungen sollte durch eine entsprechende Festsetzung entgegengewirkt werden.

Für ein Entwässerungskonzept wird angeregt, dass das auf den Dächern anfallende Regenwasser in Zisternen gesammelt und der Brauchwassernutzung zugeführt wird. Das Mindestvolumen der Zisternen sollte 1 cbm / 75 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.

Aufgrund der weitgehend bestehenden Bebauung sind die genannten Aspekte für das vorliegende Plangebiet nachrangig. Der Neubau der gemeindlichen Feuerwehr wird selbstverständlich unter Beachtung der aktuellen Anforderungen geplant werden.

Auch wenn das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und im Bereich der Feuerwehr voraussichtlich keine Garagen oder Carports realisiert werden, wird der Anregung zur Dachbegrünung von Garagen und Carports gefolgt. Entsprechende Maßnahmen werden für Flachdächer und flach geneigte Dächer festgesetzt.

Bei einer Gewerbenutzung lassen sich die Anforderungen an die Flächenversiegelung im Voraus kaum abschätzen. Vorliegend ist dieser Belang ohnehin nachrangig, da die Gewerbeflächen und auch das Wohnhaus im WA bereits errichtet sind. Die Gemeinde wird im Bereich des Neubaus der Feuerwehr schon aus Kostengründen nur die Flächen befestigen und bebauen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb des Feuerwehrhauses erforderlich sind.

Im Bereich der Gewerbenutzungen befinden sich die wesentlichen Dachflächen. Hier ist keine Zisternennutzung vorhanden. Aufgrund der extensiv gepflegten Grünflächen ist eine Beregnung nicht erforderlich. In den bestehenden Gebäuden ist auch kein Brauchwassernetz installiert, so dass die Festsetzung von Zisternen aus Sicht der Gemeinde nicht sinnvoll ist. Zisternen leisten auch keinen wirksamen Beitrag zur Niederschlagswasserminimierung, da sie im Falle eines stärkeren Regenereignisses ggf. bereits gefüllt sind. Auch hinsichtlich der Trinkwassereinsparung leisten Zisternen keinen wesentlichen Beitrag, sofern sie nicht regelmäßig z.B. für die Gartenbewässerung geleert werden.

### **Katastrophenschutz Gefahrenabwehr**

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

#### Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

#### Zum baulichen Brandschutz

- Hinsichtlich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes betreffend (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 11) ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB.
- Wir empfehlen, die vorgenannten Textstellen in den textlichen Festsetzungen mit dem Anhang HE 1 H-VV TB zu ergänzen.
- Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Nutzungsschablone Bebauungsplan: maximale Höhe baulicher Anlage 13,50m), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.
- Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Fürth zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO, sowie Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV, Anlage 1, B. Richtwerte.

#### Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### **Katastrophenschutz Gefahrenabwehr**

Die Hinweise zum baulichen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in den Texthinweisen des Bebauungsplans ergänzt. Der bauliche Brandschutz – insbesondere die Anforderungen an die Rettungswege auf Grundstücken und in Gebäuden - ist mit den Bauvorlagen nachzuweisen, bzw. hinsichtlich der Löschwasserversorgung durch die Gemeinde zu bestätigen.

### Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zum abwehrenden Brandschutz

- Hinsichtlich einer ausreichenden Löschwasserversorgung (siehe Textliche Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen C.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege, Seite 11) ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.
- Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen, der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 48m<sup>3</sup>/h in dem WA-Gebiet sowie mindestens 96m<sup>3</sup>/h in dem GE-Gebieten für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks/der Grundstücke festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

### Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

### Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Die örtliche Löschwassersituation wird in Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Feuerwehrstandortes überprüft werden. In diesem Zuge können dann auch ggf. zu ergänzende Löschwasserhydranten eingebaut werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende bauliche Situation des Plangebiets durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird.

Der angeregte Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan muss keine Löschwassermenge festgelegt werden. Entsprechende Festlegungen bzw. eine diesbezügliche Dimensionierung des Trinkwassernetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung des Feuerwehrstandortes. Neben der gemeindlichen Wasserversorgung kann im Plangebiet im Übrigen ergänzend auf eine private Wasserversorgung zurückgegriffen werden.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

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

Die Planung wird digital erstellt und zu gegebener Zeit an das Kreisbauamt zur Einpflege in das Bürger-GIS übermittelt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Landkreises Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Begründung wird entsprechend angepasst und ergänzt. Für die Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Änderungen der Darstellung.

**Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PT112, Mainz**  
**Stellungnahme vom 21.09.2023**  
**Aktenzeichen: ohne**

**Inhalt:**

„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**Fachliche Beurteilung:**

Mit Ausnahme der privaten Hausanschlussleitungen befinden sich die Telekommunikationslinien der Telekom innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen des angrenzenden Straßen- und Wegenetzes, an denen keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes besondere Aufwendungen der Telekom erforderlich werden, da das Gebiet bereits weitgehend bebaut und erschlossen ist.

In den bestehenden öffentlichen Straßenflächen ist ausreichend Platz für ggf. erforderliche weitere Telekommunikationskabel vorhanden. Die Festsetzung von „Kabelzonen“ ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Auf das Merkblatt (allerdings in dessen aktueller Fassung) sowie das Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle), welches inhaltlich identisch mit den Merkblättern DVGW GW 125 und FGSV Nr. 939 ist) und die einzuhaltenden Abstände wird im Textteil des Bebauungsplanes bereits hingewiesen.

Gemäß dem Bestandslageplan ist das Plangebiet bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen, weshalb nach Auffassung der Gemeinde Fürth voraussichtlich nur Hausanschlüsse für zukünftige ergänzende Bebauung oder Nutzungsänderungen notwendig werden.

Sonstige Maßnahmen Dritter sind nicht bekannt.

In Zusammenhang mit dem Neubau eines Feuerwehrstandortes werden voraussichtlich Erschließungsmaßnahmen (Neubau einer Trinkwasserleitung und eines Abwasserkanals) der Gemeinde erforderlich, im Rahmen derer dann auch die Telekom in die Koordinierung der Ver- und Entsorgungsmedien einbezogen wird.

Das Plangebiet ist schon mit einer Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise versorgt. Es ist davon auszugehen, dass diese Art der Erschließung auch für ggf. erforderliche neue Hausanschlüsse wirtschaftlich sein wird.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden."

Das Benutzungsrecht der Telekommunikationsunternehmen an öffentlichen Verkehrsflächen ist im Telekommunikationsgesetz geregelt. Eine weitergehende Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Ggf. erforderliche Rechte auf den Baugrundstücken sind direkt zwischen der privaten Bauherrschaft und der Telekom zu vereinbaren. Die Gemeinde Fürth sieht kein Erfordernis für entsprechende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes und hat auch keine diesbezügliche Bringschuld gegenüber der Telekom.

Ggf. erforderliche Rechte auf Privatgrundstücken sind unmittelbar zwischen den Betroffenen und dem Telekommunikationsunternehmen zu vereinbaren. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu keine Regelungen erforderlich. Üblicherweise bestehen ausreichende Aufstellmöglichkeiten von Schaltschränken im öffentlichen Straßenraum oder in öffentlichen Grünflächen. Veränderungen an der Lage der öffentlichen Erschließungsstraße sind im Übrigen nicht vorgesehen.

Eine Koordination der Erschließungsanlagen erfolgt zu gegebener Zeit durch die Gemeinde bzw. von ihr beauftragte Unternehmen.

Es ist nicht vorgesehen, die öffentliche Verkehrsfläche in der Lage zu verändern. Das Recht hierzu behält sich die Gemeinde Fürth aber ausdrücklich vor.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.

**e-netz Südhessen AG, Darmstadt**  
**Stellungnahme vom 08.09.2023**  
**Aktenzeichen: TÖB-608**

**Inhalt:**

„Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.

Im Gebiet der Gemeinde Fürth sind wir Netzbetreiber folgender Sparten:  
Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Ihr Ansprechpartner ist XXXX in unserer Regionalstelle Heppenheim, Tel.: (06151) 701-XXXX. *[Anmerkung der Gemeinde: Der Name und Durchwahl sind aus Datenschutzgründen anonymisiert]*

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung.

Ihr Ansprechpartner ist XXXX in unserer Regionalstelle Erbach, Tel.: (06151) 701-XXXX. *[Anmerkung der Gemeinde: Der Name und Durchwahl sind aus Datenschutzgründen anonymisiert]*

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.11.2015. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.“

**Fachliche Beurteilung:**

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend baulich genutzt. Falls es dennoch durch weitere Firmenansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden zu einem künftig erhöhten Strombedarf kommen sollte, wäre der Bedarf an weiteren Transformatorenstationen zu prüfen. Eine Festsetzung des Bebauungsplans zugunsten einer konkreten Versorgungsfläche erfordert dies nicht, da die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überall im Plangebiet zugelassen werden können. Die Gemeinde geht im Übrigen davon aus, dass die vor Ort bereits vorhandene Transformatorenstation den örtlichen Strombedarf auch weiterhin decken kann. Für den Fall des Zubaus von Photovoltaikanlagen oder der Errichtung von Elektro-Ladestationen für Kfz kann sich ein abweichender Bedarf ergeben. Dieser kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplans jederzeit zugelassen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der e-netz Südhessen AG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.

**GASCADE GasTransport GmbH - Abt. GNT, Kassel (Anfrage über das BIL-Portal)**

**Stellungnahme vom 05.09.2023**

**Aktenzeichen: 20230821-0472**

**Inhalt:**

„wir danken für die Übersendung der Unterlagen über das BIL-Portal zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

In den Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden (Öko-konto). Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Um für diese externen Flächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden.

Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.“

**Fachliche Beurteilung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen der GASCADE GasTransport GmbH nicht betroffen sind.

Es ist im Rahmen der vorliegenden Planung keine Lageänderung beabsichtigt.

Die Maßnahmen eines Öko-Kontos sind zum Zeitpunkt der „Abbuchung“ bereits realisiert und eine erstmalige Betroffenheit von Anlagen der GASCADE GasTransport GmbH kann somit nicht gegeben sein. Dennoch wird der Leitungsnetzbetreiber zu gegebener Zeit über die Lage der Öko-Konto-Fläche informiert.

Die Gemeinde Fürth hat über das BIL-Portal eine allgemeine Betroffenheitsprüfung vorgenommen und zudem alle ihr bekannten und im betreffenden Bereich möglicherweise betroffenen Leitungsnetzbetreiber direkt um Stellungnahme gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der GASCADE GasTransport GmbH wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.

**Hessen Mobil- Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt**  
**Stellungnahme vom 29.09.2023**  
**Aktenzeichen: 34-c-2\_BV-15.03.01-Ba\_2023-035098**

**Inhalt:**

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

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

**Unterschreitung der 20 m Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG**

- Gemäß § 23 HStrG ist die Anbauverbotszone von 20 m einzuhalten. Sie wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 53 gemessen und gilt für Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und für Werbeanlagen. Hessen Mobil begrüßt in diesem Zusammenhang der in der Begründung erwähnte Lösungsvorschlag, die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt in Richtung Süden zu verlegen. Das Verfahren hierzu wird von Hessen Mobil betrieben und die Kosten hierfür trägt die Gemeinde Fürth/Odenwald. Es ist ein entsprechender formloser Antrag an Hessen Mobil Darmstadt zu richten.

(B) Fachliche Hinweise

- Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BlmSchG.

**Fachliche Beurteilung:**

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

**Unterschreitung der 20 m Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG**

Die positive Reaktion auf den gemeindlichen Vorschlag zur Verschiebung der OD-Grenze wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeindevorstand wird hierzu den erforderlichen formlosen Antrag zur Durchführung des erforderlichen straßenrechtlichen Verfahrens einreichen.

Die beidseits der Kreisstraße festgesetzten Gewerbegebiete sind wenig lärm- bzw. immissionsempfindlich. Bei einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 1.510 Kfz/d (Quelle: Interaktive Verkehrsmengenkarte, Hessen Mobil 2021; anhand der Einwohnerzahl interpolierte Werte) ergeben sich gemäß Berechnungsprogramm der „städtebaulichen

<ul style="list-style-type: none"><li>• Im weiteren Planungsverlauf sind Hessen Mobil detaillierte Planunterlagen zur Ausgestaltung der jeweiligen Zufahrten auf die K 53 vorzulegen.</li><li>• Die bestehende Bebauung verfügt zum Teil über mangelhaft ausgebaute Zufahrten (Gewerbeflächen östlich der K53). Für die neu geplanten Feuerwehrstandorte müssen weitere Zufahrten festgelegt bzw. hergestellt werden. Die Planung und Ausführung hierfür ist zu gegebener Zeit mit Hessen Mobil abzustimmen.</li></ul>	<p>Lärmfibel online“ (Landesamt für Umweltschutz Stuttgart) Lärmwerte Tag/Nacht von 64,1 dB(A) / 53,2 dB(A) für das GE<sub>E3</sub> sowie 53,3 dB(A) / 42,4 dB(A) für das WA, berechnet jeweils für den der Straße nächstgelegenen Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche bei freier Schallausbreitung. Die Abschirmung des Allgemeinen Wohngebiets durch die bestehende Gewerbebebauung wurde somit auf der sicheren Seite nicht berücksichtigt. Die ermittelten Werte unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Gewerbegebiet (65/55 dB(A)) und auch im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (55/45 dB(A)). Ein Lärmimmissionskonflikt ist somit nicht erkennbar. Die Begründung wird um entsprechende Angaben ergänzt. Ein Hinweis bezüglich des Ausschlusses von Forderungen gegen der Straßenbaulastträger oder die Gemeinde ist bereits in den Textinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Planung der neuen Zufahrt zur K53 im Bereich der Feuerwehr wird zu gegebener Zeit vorgelegt. Die genaue Ausgestaltung ist abhängig von der konkreten Objektplanung der Feuerwehr und kann daher aktuell noch nicht ausgearbeitet werden. Die Gemeinde Fürth wird die betreffende Planung im Zuge der Planung des Feuerwehrgebäudes ausarbeiten und mit Hessen Mobil abstimmen lassen.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen sind im Anschluss an das Bauleitplanverfahren für die Bebauung der Ostseite der Straße Bau- bzw. Nutzungsanträge in bauaufsichtlichen Verfahren einzureichen und in diesem Zuge auch eine Freiflächenplanung mit dem Stellplatznachweis vorzulegen. In diesem Rahmen können Veränderungen an den Grundstückszufahrten beantragt bzw. seitens Hessen Mobil gefordert werden. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Planvollzug ergänzt, wonach die Grundstückszufahrten an der Kreisstraße die Zustimmung bzw. das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfordern.</p>
--	--

- Die Begründung zum Bebauungsplan ist um zusätzliche Informationen über die Erschließung des Baugebiets durch den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) zu ergänzen. Besonders wichtig an dieser Stelle sind die Angaben der festgesetzten Wohnbauflächen (Lage der Bushaltestellen und ihrer Barrierefreiheit, etc.).
- Zwischen der Gemeinde Fürth/Odenwald und Hessen Mobil ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen. Fragen der Baudurchführung, der Kostentragung und der späteren Unterhaltung werden hierdurch verbindlich geregelt.

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

Die Begründung wird wie angeregt ergänzt. Das ÖPNV-Angebot besteht aus einem Ruftaxiverkehr der Linie 6998 (Pfeifer Reisen) und ist mit 6 Fahrten je Richtung Werktags und nur drei Fahrten am Samstag sowie keiner Fahrt an Sonn- und Feiertagen nicht besonders gut, jedoch der Größe der Ortsteile Seidenbuch, Linnenbach und Erlenbach nach den Maßstäben eines ländlich geprägten Raums aus Sicht der Gemeinde Fürth angemessen. Die ungünstige ÖPNV-Anbindung ist kein Grund, von der vorliegenden Planung abzusehen, da die Gewerbe- und Wohnnutzungen bereits weitestgehend bestehen und der Planungsverzicht daher keine Alternative ist.

Der Hinweis zur Verwaltungsvereinbarung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeindevorstand wird Hessen Mobil um Ausarbeitung einer entsprechenden Vereinbarung bitten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme von Hessen Mobil wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung. Die Begründung wird entsprechend der fachlichen Beurteilung ergänzt.

**Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Darmstadt**  
**Stellungnahme vom 06.10.2023**  
**Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/31-2023/1**

**Inhalt:**

„nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme.  
Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und dem Entwurf des Bebauungsplanes (BBP) beabsichtigt die Gemeinde Fürth/Odenwald die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Bestands- und Neubebauung im Plangebiet entlang der Paul-Joseph- und der Nebennutzung innerhalb der Waldfläche. Dabei handelt es sich um Nutzungen, wie Tierhaltung und Longierfläche und Wohnen, die teils bereits geduldet vorhanden sind und jetzt legalisiert und erweitert werden sollen. Zusätzlich soll durch Nachverdichtung ein weiterer Bauplatz für ein Bürogebäude, sowie ein neuer Feuerwehrstandort für die Freiwillige Feuerwehr Erlenbach, Linnenbach und Seidenbach geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 6,78 ha und liegt nicht im direkten Anschluss an die Siedlung.

**B. Stellungnahme**

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

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

**Fachliche Beurteilung:**

**Beabsichtigte Planung**

Die zusammenfassende Darstellung des Planinhalts der beiden Bauleitpläne ist zutreffend.

**Stellungnahme**

**1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche des künftigen BBPs liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung von 2,1 ha, sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft von 3,2 ha überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft von 3 ha und von Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Dazu zitiere ich aus Ziel 4.5.-3 „In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Ziele des Naturschutzes .....Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.“

**Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die Hinweise zur Betroffenheit von Darstellungen des Regionalplans Südhessen wird zur Kenntnis genommen. Das Vorranggebiet Siedlung betrifft die Teilbereiche WA, GE1, GEE2 und GEE3 sowie den nördlichen der beiden Feuerwehrstandorte östlich der Kreisstraße. Das seit vielen Jahrzehnten bestehende Gewerbegebiet westlich der Kreisstraße liegt innerhalb der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Fürth in ihren Stellungnahmen zu den beiden letzten Fortschreibungen des Regionalplans Südhessen (2000 und 2010) bereits ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass die Entwürfe des Regionalplans den legalen baulichen Siedlungsbestand in der Kerngemeinde sowie den Ortsteilen nicht korrekt berücksichtigt. Dieser Einwand wurde seitens der Regionalversammlung dahingehend abgewogen, dass diese kleinflächigen Differenzen keine Raumbedeutsamkeit haben und später in Bauleitplanverfahren keinen Zielkonflikt bedeuten. Die Gemeinde Fürth wird daher bei der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Südhessen noch genauer darauf achten, dass alle bestehenden Siedlungsflächen korrekt in den Regionalplan übernommen werden. Für den vorliegenden Fall der Lage der bauaufsichtlich genehmigten Gewerbebebauung geht die Gemeinde davon aus, dass die Aussagen aus der seinerzeitigen Abwägung der gemeindlichen Stellungnahme zum Regionalplan gelten und in diesen Flächen daher kein Zielkonflikt zu sehen ist.

In Bezug auf die Betroffenheit eines „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ ist festzustellen, dass diese Darstellung des Regionalplans, soweit dies aufgrund dessen Maßstabs für die Gemeinde überhaupt feststellbar ist, südlich des Flurstücks 31/7 (WA) bzw. 27/19 (GEE3) beginnt. Mit Ausnahme der geplanten Feuerwehr und der kleinflächigen südlichen Erweiterung des WA sind in diesem Planteilbereich „Maßnahmenflächen für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie Waldflächen und Grünflächen mit dazwischen verlaufenden privaten Wegen dargestellt. Alle entsprechenden Nutzungen in den Grünflächen (Reitplatz, private Grünfläche als „waldartige Parkfläche“) sind bereits

Die Planung ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in den Teilen, für die Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen ist, **nicht** an die Ziele der Raumordnung angepasst.

erheblich älter als der aktuell geltende Regionalplan Südhessen. Hinsichtlich der Aussagegenauigkeit von Flächennutzungsplänen geht die Rechtsprechung davon aus, dass diese nicht parzellenscharf zu interpretieren sind und Verschiebungen zwischen benachbarten Nutzungen um ca. eine Grundstückstiefe noch dem Entwicklungsgebot entsprechen. Der Regionalplan kann insofern keine höhere „Ablesegenauigkeit“ als ein Flächennutzungsplan aufweisen. Allein aus diesem Grund und wegen der weit überwiegenden Darstellung von Waldflächen und Maßnahmenflächen sieht die Gemeinde keinen Zielkonflikt hinsichtlich der Darstellung des Regionalplans Südhessen 2010. Nachdem die betreffenden Nutzungen mit Ausnahme der Feuerwehr bereits deutlich älter sind, als der Regionalplan Südhessen 2010, gelten die oben bereits erwähnten Aussagen hinsichtlich der fehlerhaften Übernahme bestehender Siedlungsflächen in die Darstellung des Regionalplans 2010 und auch bereits dessen Vorgängerplans aus dem Jahr 2000 aus Sicht der Gemeinde auch für diese Bereiche.

Letztlich ist zu berücksichtigen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt den Städten und Gemeinden im Regierungsbezirk Darmstadt mit Schreiben vom 27.06.2023 in Bezug auf den Vollzug des Baugesetzbuchs, des Raumordnungsgesetzes sowie des Hessischen Landesplanungsgesetzes mitgeteilt hatte, dass ein Verstoß gegen verschiedene Ziele des Regionalplans, darunter auch das Ziel Z4.5-3 „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ erst ab einer Fläche von 3,0 ha zum Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens führt. Vorliegend beträgt die Summe der im Bebauungsplan nicht als Wald oder Maßnahmenflächen (diese sind mit dem Ziel Z4.5-3 vereinbar) festgesetzten Flächen südlich des GE<sub>E</sub>3 bzw. des Flurstücks 31/7 (WA) insgesamt nur ca. 1,1 ha (Feuerwehr, südlicher Teil des WA, Wegeflächen, Grünflächen) und liegt damit erheblich unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit von 3,0 ha. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Darstellungsgenauigkeit des Regionalplans im Maßstab 1:100.000, der Rechtsprechung und Kommentierung und insbesondere der gemeindlichen Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplans 2000 und 2010 als an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst gelten kann. Bereits heute erlaubt sich die Gemeinde

Für eine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen gilt, dass hier in der Begründung besonders darauf eingegangen werden muss.

## **II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Darmstadt zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

### **1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser**

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

den Hinweis, dass sie im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans Südhessen keine Abweichungen der Darstellung der Siedlungsbestandsflächen gegenüber legal errichteten Gebäuden, Sportflächen etc. und auch keine Abweichungen gegenüber dem behördenabgestimmten Flächennutzungsplan akzeptieren wird, denn das Anpassungsgebot gilt im Sinne einer Wechselwirkung auch für die Aufstellung des Regionalplans.

Hinsichtlich der Betroffenheit von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ ist im Maßstab des Regionalplans von 1:100.000 keine belastbare Aussage möglich. Im Gegenteil ist stark davon auszugehen, dass diese Darstellung des Vorbehaltsgebietes durch die Planung nicht berührt wird. Westlich der Kreisstraße befinden sich ausschließlich bauaufsichtlich genehmigte Bestandsflächen. Im Bereich dieser faktischen Siedlungsbestandsfläche weist die Signatur des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ eine deutlich erkennbare Lücke auf. Innerhalb des „Vorranggebiets für Natur und Landschaft“ weist die Darstellung des „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ ebenfalls deutlich erkennbare Lücken auf. Eine dieser erkennbaren Lücken liegt im Bereich der geplanten Feuerwehrfläche und auch der Wald- und Maßnahmenflächen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bis auf die Feuerwehrfläche bereits alle anderen Nutzungen vorhanden sind, kann ein Konflikt mit dem Grundsatz des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ nicht erkannt werden. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

## **Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

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

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

## **2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer**

Starkregen

Das Gemeindegebiet von Fürth wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte dem Starkregen-Index „Erhöht“ zugeordnet.

Eine Untersuchung und weitergehende Darstellung der Grundwassersituation ist vorliegend nicht erforderlich, da es sich bei den Plangebietsflächen mit Ausnahme der beiden Feuerwehrstandorte um bereits bebaute Flächen handelt. In diesen Flächen sind Setzrisse und Vernässungsschäden nicht bekannt. Ausschließlich im Bereich der großen Gewerbehalle innerhalb des Planteilgebiets GE1 auf der Ostseite der Kreisstraße ist allerdings der bergseitige Eintritt von Hangschichtenwasser im Untergeschoss des Gebäudes seit Jahrzehnten bekannt. Hier wurde im Gründungs- bzw. Kellergeschoss bereits eine Wasserführung zur Ableitung dieses anfallenden Sickerwassers beim Bau der betreffenden Halle (nach Kenntnisstand der Gemeinde in den 60er Jahren) eingebaut. Eine Untersuchung der Grundwassersituation im Auftrag der Gemeinde würde daher keinen Erkenntnisgewinn für den Grundstückseigentümer bringen. Auch ein Verbot der Unterkellerung ist nicht sinnvoll, da die bestehende Halle bereits mit einem begehbaren Kriech-Keller errichtet wurde, innerhalb dessen z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Durch Maßnahmen wie z.B. eine „Weiße Wanne“ könnte auch bei einem aus heutiger Sicht nicht zu erwartenden Abriss dieses Gebäudes bei einer Folgenutzung wiederum ein Keller gebaut werden. Zur Berücksichtigung des Hinweises des RP zur Vernässungsgefährdung wird der betroffene Grundstücksteil des GE1 als „vernässungsgefährdet“ gekennzeichnet. Auch die nördliche Feuerwehrfläche sowie die Fläche des GEE2 und das GE1 westlich der Kreisstraße werden als vernässungsgefährdet gekennzeichnet, auch wenn aus diesen Teilbereichen bislang keine Vernässungskonflikte bekannt sind.

## **Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer**

Die Begründung wird um entsprechende Hinweise zum Thema Starkregenereignisse ergänzt. Die Starkregenhinweiskarte des HLUg weist eine sehr grobe Pixelung auf, die keine 100-prozentige Zuordnung des Plangebiets zu einer der verschiedenen Farben erlaubt. Bei Abgleich der Lage des Plangebiets mit der Darstellung der Starkregenkarte dürfte die

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie kann entsprechende Daten zur Verfügung stellen.

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>

### **3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Aus Sicht des Dezernates Abwasser bestehen gegen den Bebauungsplan sowie gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

### **4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

#### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

Es liegen zwei Eintragungen in der Altflächendatei Hessen vor, welche in dem Plangebiet des o.g. Vorhabens liegen.

1. Für die Fläche Paul-Joseph-Straße 10-12 (ALTIS-Nr. 431.007.030-001.008) ergibt sich ein Eintrag, welcher in der Altflächendatei mit dem Status „Nachsorge abgeschlossen“ geführt wird.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Grünig-Poth Automaten GmbH in der Paul-Joseph-Straße 10-12 sind seit 1994 Untergrundverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bekannt. Zur Sanierung der Untergrundverunreinigung wurde von Mai 2012 bis Oktober 2023 eine Bodenluftsanierung durchgeführt. Durch die Sanierung wurden die Schadstoffkonzentrationen stark gesenkt. Nach 15-monatigen Stillstand der Bodenluftsanierung konnte im Jahr 2015 keine Schadstoffanreicherung festgestellt werden. Das Sanierungsverfahren wurde am 26. Mai 2015 als abgeschlossen erklärt, da eine weitere Absaugung unter Einsatz

Darstellung eines hohen Starkregen-Index zutreffend sein. Nachdem das Plangebiet bereits bebaut ist und vor allem in dem von Starkregenereignissen wahrscheinlich am stärksten betroffenen tiefer liegenden Bereich der Talau (westliche Teilfläche GE1) keine über die bestehenden Gewerbeflächen hinausgehende Flächenentwicklung zugelassen wird, ergeben sich für die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Änderungen.

### **Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur Planung bestehen.

### **Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

Die Hinweise zu den beiden ALTIS-Einträgen werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Die diesbezügliche Aussage in den Texthinweisen wird angepasst. Aus den Hinweisen des Dezernats Bodenschutz ergeben sich keine Anforderungen an weitere Untersuchungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Eine Kennzeichnung betreffender Bereiche als „altlastenverdächtig“ ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht vorzunehmen.

verhältnismäßiger Mittel nicht zu wesentlichen weiteren Sanierungserfolgen geführt hätte. So konnten nicht alle Schadstoffe der Bodenluft entnommen werden. Restbelastungen blieben bestehen. Aufgrund des gewählten Sanierungsverfahrens fiel kein Bodenaushub an.

2. Für die Fläche Paul-Joseph-Straße 19 (ALTIS-Nr. 431.007.030-001.007) ergibt sich ein Eintrag, welcher mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“, geführt wird. Bei dem aufgeführten Grundstück handelt es sich um den westlichen Teil des ehemaligen Produktionsstandortes der Fa. Grünig-Automaten. Auf dem Grundstück wurden in der Vergangenheit (ca. 1953 bis 1985) Holzverschalungen bzw. Holzbänke imprägniert. Auf besagten Grundstück wurde im Jahr 2015 eine Grundwasser Beprobung durchgeführt. Eine Grundwasserverunreinigung mit LHKW konnte nicht festgestellt werden. Verschiedene Untersuchungen von 1995 bis 2001 konstatierten keinen weiteren Handlungsbedarf. Insgesamt wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine schädliche Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung vorlagen. Die durch die Untersuchungen nachgewiesenen Schadstoffgehalte in Boden, Bodenluft und Grundwasser sind nur in einem eng begrenzten Umfeld anzutreffen. Die Bodenluftschadstoffe konnten in Folgeuntersuchungen nicht mehr bestätigt werden, weshalb der Altlastenstatus für dieses Grundstück aufgehoben wurde.

Die dargelegten Sachverhalte machen deutlich, dass bei Bodeneingriffen ein Antreffen von Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden kann. Es lagen bei Sanierungsabschluss Restbelastungen in der Bodenluft vor.

Daher wird empfohlen bei allen Bodeneingriffen einen Sachverständigen für Altlasten hinzuzuziehen.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben

Hinsichtlich derzeit unbekannter Bodenverunreinigungen ist bereits ein vorsorglicher Hinweis mit dem seitens der Bodenschutzbehörde vorgeschlagenen Wortlaut in den Texthinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

**b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Begründung, Umweltbericht) zum Bebauungsplan „Klebirr“ hinreichend betrachtet.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:**

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV“) vom .1 September 2005 (GVBl. S. 624), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. September 2015 (GVBl. S. 339), vorgenommen.

Die am 10. November 2018 in Kraft getretene Novelle der Kompensationsverordnung ermöglicht gem. § 8 Abs. 1 (Übergangsvorschrift) die Anwendung der „alten“ KV (2005) für Verwaltungsverfahren, die bei Inkrafttreten der novellierten KV (2018) noch nicht abgeschlossen waren. Von dieser Wahlmöglichkeit wird im laufenden Verfahren, welches vor dem 10. November 2018 begonnen wurde, Gebrauch gemacht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes auch aus Sicht der zuständigen Behörde bereits ausreichend beachtet wurden.

Die Bestätigung der Anwendbarkeit der „alten“ KV in Bezug auf die Belange des Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen.

### **Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden.

Die Bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden.

Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können.

Die beauftragte Bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten.

Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die Bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans werden im Wesentlichen bereits bebaute Flächen überplant. Als wesentliche Neubaumaßnahme ist die gemeindliche Feuerwehr zu nennen. Im Bereich der Feuerwehr werden zur Herstellung ebener Flächen für den Feuerwehrhof und Parkplätze weitgehende Bodenveränderungen erforderlich. In diesem Zuge wird die Gemeinde die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigen.

Das ggf. anzuordnende Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung ist in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) in § 4 wie folgt geregelt:

*„Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichten die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird.“*

Die BBodSchV sieht somit entsprechende Anforderungen nur im Einzelfall und nicht pauschal für ein Bebauungsplangebiet vor. Auch die Feuerwehr als größtes zu erwartendes Bauvorhaben bleibt unter der Flächengröße von 3.000 m<sup>2</sup>, so dass sich aus der BBodSchV für das vorliegende Plangebiet kein Anspruch auf eine bodenkundliche Baubegleitung ableiten lässt. Die Forderung ist im Übrigen nach den Vorgaben der BBodSchV nur möglich, wenn das Vorhaben einer Anzeige an eine Behörde bedarf oder von einer Behörde durchgeführt wird. Für die gewerblichen Bauvorhaben könnte eine entsprechende Anforderung somit erst im bauaufsichtlichen Verfahren ergehen. Die BBodSchV ist keinesfalls

Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.

Im Zuge der Bauüberwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren.

Die Bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die Bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben. Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

#### **5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

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

eine Rechtsgrundlage für die Aufnahme entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan.

Da somit der bodenrechtliche Bezug für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan fehlt, wird in den Texthinweisen ergänzend empfohlen, bei der Umsetzung von Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, eine fachlich qualifizierte Person als Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einzusetzen.

#### **Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz**

Die Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes werden zur Kenntnis genommen und führen aus nachfolgend erläuterten Gründen nicht zur Änderung der Planung.

Wie in der Begründung dargestellt, war das Wohnhaus nur ausnahmsweise zulässig in Verbindung mit dem damals bestehenden Betrieb und war diesem untergeordnet. Durch die aktuelle Planung wird ein Konflikt geschaffen, da ein WA ausgewiesen wird, dass von Baufenster her die Möglichkeit zulässt noch weitere Gebäude zu errichten mit der Vorgabe, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dies führt zu weiteren Konfliktpunkten und trägt zur Zersiedelung bei, da an der Ortsrandlage ein WA als Insellösung entsteht.

Das bestehende Wohnhaus wurde ebenso wie die im Plangebiet bestehenden Wohnungen zunächst durch den Betriebsinhaber bzw. betriebsangehörige Personen bewohnt. Seit mehreren Jahren wird das im WA gelegene Wohnhaus jedoch bereits durch den Inhaber der westlich der Kreisstraße gelegenen Gewerbenutzung bewohnt und nicht mehr durch den Inhaber des unmittelbar angrenzenden Gewerbebereichs. Die Genehmigung des Wohnhauses wurde auch auf einem separaten Grundstück außerhalb des Gewerbegrundstücks zugelassen. Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass in den alten Baugenehmigungsverfahren zur Wohnnutzung keine Betriebszuordnung als Nebenbestimmung aufgenommen wurden, sondern lediglich „Wohnen“ genehmigt wurde. Einen Hinweis darauf gibt ein der Gemeinde vorliegender Prüfbericht des Statikers zum Bauschein vom 29.10.1959, der im Tenor von einem „Wohnhaus“ spricht und nicht von einer Betriebsinhaberwohnung. Hier ist bereits im Vorfeld einer erst jetzt auf den Weg gebrachten kommunalen Bauleitplanung durch die bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren eine formal-rechtliche Gemengelage entstanden, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan erstmals „aufgeräumt“ wird. Hierzu ist festzustellen, dass die Gewerbebetriebe in der aktuellen Nutzung im Sinne eines Gewerbeparks nicht als störend einzustufen sind. Es handelt sich insgesamt um eher leisere Gewerbenutzungen, so dass kein tatsächlicher Lärmkonflikt festzustellen ist. Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten wird das Gewerbegebiet in den Teilflächen GE<sub>E</sub>2 und GE<sub>E</sub>3 als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt, innerhalb dessen nur solche Gewerbenutzungen zulässig sind, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Der Nutzungskonflikt zwischen dem bestehenden Allgemeinen Wohnen und dem bestehenden Gewerbe ist somit planungsrechtlich angemessen berücksichtigt. Für die Gewerbeflächen bedeutet dies gegenüber der heute ausgeübten Nutzung keine Nutzungseinschränkungen. Die mit dem bebauungsplan vorbereitete Nachverdichtung im Bereich des Wohngebiets erfolgt auf der betriebsabgewandten Seite des Grundstücks und hat somit keinen Einfluss auf die Höhe der zulässigen Emissionen der Gewerbenutzung.

Aufgrund der Historie des Geländes rege ich an, die Fläche (WA) weiterhin als GE einzustufen und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu beschließen. Damit wäre der Bestand gesichert und die Ausweitung der Wohnnutzung unterbunden.

Eine Nachverdichtung durch die Errichtung eines Bürohauses wäre damit noch zulässig.

Ein ähnliches Vorgehen rege ich an für Wohnnutzung des Gebäudes Paul-Josef-Straße 12.

Zur sichtbaren Darstellung im BLP, dass im GE 2 und 3 nur nichtstörendes Gewerbe angesiedelt werden darf, rege ich an, die Gebiete GE 2 und 3 als GEe auszuweisen und die Wohnnutzung generell in allen GE/GEe grundsätzlich zu untersagen.

Die Historie des Grundstücks und die zum Zeitpunkt der Antragstellung gegebene Personengleichheit der Bauherrschaft ändert nichts an der Tatsache der bauaufsichtlich genehmigten Gemengelage. Eine Veränderungssperre ist in diesem Zusammenhang auch nicht hilfreich, da sie nur für eine begrenzte Zeitdauer und nur zur Sicherung der kommunalen Bauleitplanung beschlossen werden darf. Vorliegend kann die Wohnenerweiterung im heutigen unbeplanten Zustand der Flächen ohnehin nicht genehmigt werden. Aufgrund der heutigen Eigentumsverhältnisse ist es völlig aussichtslos, die Wohnnutzung und die angrenzende Gewerbenutzung wieder im Sinne einer Betriebszuordnung zusammenzuführen. Daher ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets in der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets auch nicht zielführend. Unabhängig davon ist die Zufahrt zum Wohnhaus auch nicht geeignet, gewerblichen Verkehr aufzunehmen.

Die bestehenden genehmigten Wohnungen innerhalb der Gewerbefläche können betriebszugeordnet genutzt werden und bleiben Teil des festgesetzten Gewerbegebiets. Sie werden allerdings für die betriebsunabhängig genehmigten Wohnungen als Allgemeine Wohnnutzung eingestuft und müssen daher über eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 BauNVO berücksichtigt werden. Auch hier ist festzustellen, dass es keinen faktischen Immissionskonflikt gibt, da dort eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde und auch nur nicht störende Gewerbenutzungen vorliegen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt und auch in der Plandarstellung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Ein Ausschluss der Wohnnutzung erfolgt nicht, da diese bauaufsichtlich genehmigt wurde und die Gemeinde durch Ausschluss erheblich in die Eigentumsrechte eingreifen würde. Aufgrund der nicht störenden Gewerbenutzung wäre dieser Eingriff zudem städtebaulich unbegründet.

### III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

#### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

### Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

#### Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Die Hinweise der Bergaufsicht werden zur Kenntnis genommen und führen nicht zu Änderungen der Planung, da sie dieser nicht entgegenstehen.

**IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

**1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Von dem Geltungsbereich des Entwurfs des BBP sowie von der Änderung des FNP wird kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Gleichwohl würden bei Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eintreten. Aufgrund der Außenbereichslage käme es durch das weitere Vordringen von Baukörpern zu einer Zersiedlung der Landschaft.

Der Geltungsbereich überlagert teilweise ein im Regionalplan Südhessen ausgewiesenes Vorranggebiets für Natur und Landschaft. Damit verbunden sind eine Zerschneidung von Lebensräumen, die zudem dem Biotopverbund dienen. Vor diesem Hintergrund erweist sich der Standort als problematisch.

**Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

**Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Die Hinweise der ONB zur nicht-Betroffenheit von Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten entspricht dem Kenntnisstand der Gemeinde und ist so auch bereits in der Begründung beschrieben.

Die Bedenken in Bezug auf eine Zersiedlung der Landschaft können nicht geteilt werden. Im Plangebiet liegen zwei kleinere Bauflächen außerhalb des bisherigen Siedlungszusammenhangs. Dies ist zum einen eine kleinere Baufläche zur Nachverdichtung im Bereich eines bestehenden Wohngrundstücks, zum anderen eine Erweiterung von Gewerbefläche zur Unterbringung erforderlicher Stellplätze sowie die Fläche für die gemeindliche Feuerwehr. Hier ist lediglich eine Grundstückstiefe im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand betroffen. Eine Zersiedlung ist nicht feststellbar. Die Feuerwehr soll die Wehren von Linnenbach und Erlenbach sowie Seidenbach bündeln und ist daher an dem Standort zwischen den beiden größeren Ortsteilen besonders sinnvoll, auch im Hinblick auf die Rettungsfristen.

Der Regionalplan Südhessen hat den Maßstab 1:100.000 und darf auch nur in diesem Maßstab interpretiert werden. Selbst ein Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5000 darf nicht parzellenscharf interpretiert werden. Verschiebungen von Nutzungsgrenzen um ca. eine Grundstückstiefe gelten auf Ebene des Flächennutzungsplans noch als aus diesem entwickelt. Erst recht muss dies für die Darstellung des Regionalplans und dessen Interpretation gelten. Die Inanspruchnahme des Vorranggebiets für Natur und Landschaft kann selbst bei parzellenscharfer Auslegung allenfalls die Feuerwehrfläche und die geringfügige Gewerbeerweiterung betreffen und liegt damit erheblich unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit, die seitens des RP derzeit mit 3,0 ha angenommen wird. Die Eingriffe des Plangebiets werden vollumfänglich ausgeglichen und Maßnahmenflächen unmittelbar neben der geplanten Feuerwehrfläche angeordnet

Der vorliegende Umweltbericht zu den Bauleitplanverfahren beschreibt, dass eine Alternativenprüfung aufgrund der Bestandssituation nicht erforderlich sei. Dies ist nicht nachvollziehbar. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für weitere Wohnbau- sowie Gemeinbedarfsflächen (Feuerwehr) geschaffen werden. Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung u. a. anderweitige, geeignetere Planungsmöglichkeiten (Standortalternativenprüfung) zu eruieren. Daher wird von hier aus angeregt, zu prüfen, ob die geplante Bebauung an einem anderen naturschutzfachlich geeigneteren Standort realisiert werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

## **2. Dezernat V 52 – Forsten**

Stellungnahme zur Änderung des BBP „Klebirr“

Flächen für Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Feuerwehr:

um dem Aspekt des Vorrangs für Natur und Landschaft in möglichst großem Maße Rechnung zu tragen.

Die Gewerbeflächen sowie die Grundstücksfläche des Wohngrundstücks sind vorhanden und insofern standortgebunden. Auch die Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Wohngrundstücks kann nur auf dem Grundstück selbst erfolgen. Ohne die Erweiterungsoption würde es bei der jahrzehntelangen privaten Gartennutzung bleiben. Eine Alternative besteht hinsichtlich der Ansiedlung der Feuerwehr und ist sogar im Bebauungsplan durch ein bedingtes Baurecht berücksichtigt. Zu diesen beiden Standorten wurden auch andere Standorte in die Überlegungen einbezogen, aus Gründen der Rettungsfristen und guten Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute aus den Ortsteilen Linnenbach und Erlenbach aber verworfen. Die für die Feuerwehr vorgesehene südliche Fläche liegt im Bereich einer etwas hängigen Wiesenfläche ohne besondere ökologische Wertigkeit (Kein Magerstandort etc.). Entsprechende Wiesenflächen sind überall an den Siedlungsrändern der beiden Ortsteile Linnenbach und Erlenbach zu finden. Ackerflächen sind hingegen aus topografischen Gründen selten und sollen daher aus Gründen der Biodiversität möglichst nicht in Anspruch genommen werden. Die bestehenden Standorte der Feuerwehren von Linnenbach und Erlenbach werden nach entsprechendem zentraleren Neubau einer Folgenutzung zugeführt, wodurch auch die flächenschonende Gesamtentwicklung der Gemeinde unterstützt wird. Beide Standorte sind zu klein, um eine gemeinsame Feuerwehr aufzunehmen. Sonstige bauliche Brachflächen bestehen in den Ortsteilen nicht. Die Fläche liegt zudem unmittelbar angrenzend an bereits baulich genutzte Siedlungsflächen und stellt insofern eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

## **Dezernat V 52 – Forsten**

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt u. a. auf dem Grundstück Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Flurstück 19/5 Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr festzusetzen.

Bei Teilbereichen dieses Flurstücks handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) bzw. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG).

Es wird davon ausgegangen, dass ein neues Gebäude für die Feuerwehr errichtet werden soll. Ein Großteil dieser Feuerwehrfläche wird allerdings von der Bauverbotszone der K53 überlagert.

Der Standort scheint daher nicht oder wesentlich schlechter geeignet zu sein als die Alternative auf landwirtschaftlichen Flächen in Süden von Erlenbach.

Insoweit bestehen Bedenken gegen die geplante Inanspruchnahme von Wald, da aufgrund der vorherrschenden Restriktionen aus hiesiger Sicht kein sinnvoll nutzbarer Feuerwehrstandort realisiert werden kann.

Sollte im Einzelfall die Bauverbotszone der K53 dort nicht aufrecht erhalten bleiben, und eine nahezu vollständige bauliche Ausnutzung der Fläche wäre damit gewährleistet, so bestünden keine grundsätzlichen Bedenken aus waldrechtlicher Sicht.

Die Inanspruchnahme bedarf einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG.

Das betreffende Grundstück ist einer von zwei grundsätzlich geeigneten Standorten für den Neubau der Feuerwehr. Die Inanspruchnahme einer Waldfläche wird in den Verfahrensunterlagen deutlich angesprochen. Falls der südliche Feuerwehrstandort zum Tragen kommt, würde diese Waldfläche gemäß bedingtem Baurecht planungsrechtlich unverändert als Wald erhalten bleiben.

Die Bauverbotszone wurde mit dem Straßenbaulastträger erörtert und soll in jedem Fall durch Verschiebung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtgrenze im Plangebiet entfallen. Nachdem das dazu erforderliche straßenrechtliche Verfahren noch nicht durchgeführt wurde, bleibt die Bauverbotszone im Bebauungsplan zunächst nachrichtlich dargestellt. Die Fläche wäre dann unter Einbeziehung der Teilfläche des Waldes für die Errichtung der Feuerwehr geeignet, jedoch aufgrund der Flächengröße schlechter geeignet als der südliche Standort. Diesem begegnen wiederum behördliche Widerstände aus Sicht anderer Fachbelange. Sofern die Gemeinde den südlichen Standort erwerben und realisieren kann, würde der nördliche Standort nicht baulich genutzt. Für den Fall, dass nur die nördliche Fläche erworben werden kann oder der südliche Standort planungsrechtlich nicht durchsetzbar sein sollte, müsste auf den nördlichen Standort ausgewichen werden. Dieser ist aufgrund der Flächengröße und auch wegen der ökologischen Wertigkeit der Flächen weniger geeignet als der südliche Standort, soll aber als Flächenalternative ein Teil der Planung bleiben.

Die Zurückstellung der Bedenken aus waldrechtlicher Sicht bei Entfall der Bauverbotszone (ist angestrebt s.o.) wird zur Kenntnis genommen.

Sofern der betreffende Standort für die Feuerwehr gewählt werden sollte, wird die forstrechtliche Genehmigung seitens der Gemeinde umgehend beantragt werden.

Planungen auf dem Grundstück Gemarkung Linnenbach, Flur 1, Flurstück 8

Bei dem Flurstück 8 handelt es sich in vollem Umfang um Wald im Sinne des § 2 HWaldG / BWaldG.

In den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wurden offenbar widerrechtlich Gebäude im Wald errichtet sowie ebenso widerrechtlich Tierhaltung betrieben. Darüber hinaus sei der gesamte Wald eingefriedet.

- Einfriedung der Waldfläche:

Grundsätzlich darf gem. § 15 Abs. 1 HWaldG jede Person Wald zum Zwecke der Erholung betreten. Dabei ist es unerheblich, wem der Wald gehört. Das Betretungsrecht erstreckt sich damit auch auf private Waldbesitzer. Das HWaldG formuliert auch bestimmte Verhaltensklauseln in § 15 Abs. 2. Das Betreten erfolgt zudem nach Maßgaben des § 14 Abs. 1 Satz 3 und 4 des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) auf eigene Gefahr; dies gilt insbesondere für wald-typische Gefahren. „Zum Zwecke der Erholung“ ist zudem sehr weit gefasst, dabei ist u. a. das Spazierengehen, Wandern, Joggen, Pilze sammeln usw. umfasst. Das Betreten beschränkt sich auch nicht auf Waldwege, sondern umfasst den gesamten Wald – man kann also auch „querfeldein“ durch den Wald laufen. Das HWaldG untersagt nur das Betreten von Verjüngungsflächen (nächste Waldgeneration), Waldwegen und –flächen, auf denen Holzerntearbeit durchgeführt werden, sowie forst- und jagdbetriebliche Einrichtungen (bspw. Hochsitze).

Die Waldbesitzer unterliegen hierbei einer Duldungspflicht.

Die Feststellung der gesamten Fläche des Flurstücks als Wald wird zur Kenntnis genommen. Für die Gemeinde ist es nicht mehr festzustellen, wie die Grenzen des Waldes vor der entsprechenden Nutzung verliefen und ob ggf. Teilflächen des Flurstücks vormals schon Grünland waren. Daher sollen die Bereiche mit baulichen Nutzungen im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt werden, innerhalb derer aber die bestehenden Bäume zu erhalten sind. Sofern sich die historische Abgrenzung der Waldfläche nicht mehr ermitteln lässt, ist davon auszugehen, dass für die festgesetzten Grünflächen Waldumwandlungsgenehmigungen zu beantragen sind. In diesem Fall wäre eine flächengleiche Ersatzaufforstung an anderer Stelle zu leisten.

Die Ausführungen zum Betretungsrecht der Waldflächen durch die Allgemeinheit wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Waldfläche liegt isoliert und nicht im Verbund mit größeren Waldflächen. Durch das Waldstück verlaufen auch keine Wanderwege oder andere häufig begangene Wege. Die private Fläche ist seit vielen Jahren eingefriedet und somit der freien Zugänglichkeit entzogen. Die Gemeinde geht davon aus, dass dies auch den örtlich zuständigen Mitarbeitern von Hessen Forst bekannt war. Eine Beseitigung dieses aus forstrechtlicher Sicht unzulässigen Zustands wurde jedoch nie verlangt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Nutzung der Grünflächen sowie die Einfriedung der Waldfläche eine forstrechtliche Genehmigung erfordern. Nachdem die Gemeinde auf das Erteilen dieser Genehmigung keinen Einfluss hat, erfolgt eine Modifizierung der Festsetzung dahingehend, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen auf dem Flurstück in der Gemarkung Linnenbach, Flur 1, Flurstück 8 bedingt festgesetzt und erst realisiert werden darf, wenn hierzu eine Genehmigung der Forstverwaltung vorliegt. Andernfalls bleiben die Flächen (textlich) als Wald festgesetzt.

Die Gestattung des Betretens von Wald liegt im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 2 GG, da sich die Benutzung des Waldes im Wesentlichen auf die Erholung beschränkt und unter Beachtung der Verhaltensregeln (§ 15 Abs. 2 HWaldG) wesentliche Beeinträchtigungen der Waldbesitzenden nicht zu erwarten sind.

Durch die Einfriedung liegt formal gesehen eine Sperrung von Wald im Sinne des § 16 Abs. 2 HWaldG vor. Aufgrund der vorliegenden Informationen liegen jedoch keine der in § 16 Abs. 2 HWaldG genannten Sperrgründe vor, sodass die Einfriedung aus hiesiger Sicht nicht rechtmäßig ist.

Insoweit sind auch in der textlichen Festsetzung zu § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) getroffene Aussagen und Hinweise, dass der Wald eingefriedet werden dürfe und dass kein Recht auf Betreten für die Öffentlichkeit bestehe, ersatzlos zu streichen. Diese Aussagen und Hinweise verstoßen gegen die Bestimmungen des HWaldG.

- Tierhaltung innerhalb der Waldflächen:

Innerhalb der Waldflächen des Grundstücks 8 wird offenbar Tierhaltung betrieben. Gem. Begründung zum B-Plan wird dazu folgende Aussage auf S. 30 getroffen: „Innerhalb der zusammenhängenden Waldfläche des Flurstücks Nr. 8 bestehen seit Jahrzehnten kleinere Gebäude zur Tierhaltung, Holzlagerung, Freizeitnutzung sowie Stellplätze und Garagen der Wohnnutzung. Aufgrund der fehlenden Privilegierung dieser Nutzungen im Außenbereich sind diese Nutzungen zunächst nicht zulässig. Sie sind nach Angaben des Flächeneigentümers über lange Jahre im Rahmen einer durch die vorherige Eigentümergeneration betriebenen Nebenerwerbslandwirtschaft entstanden und waren insofern voraussichtlich zum entsprechenden Zeitpunkt der Errichtung sogar grundsätzlich zulässig.“

Der o. a. Schlussfolgerung muss widersprochen werden. Tierhaltung stellt eine landwirtschaftliche Nutzungsart dar und keine forstwirtschaftliche. Insoweit sind auch Tiergehege im Wald nicht grundsätzlich zulässig;

Die Zulässigkeit der Einfriedung des Waldes wird in der betreffenden Festsetzung als bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, wonach die (bereits bestehende) Einzäunung nur nach entsprechender forstrechtlicher Genehmigung zulässig ist.

Der Hinweis, wonach die Waldfläche durch die Öffentlichkeit nicht betreten werden darf wird ersatzlos gestrichen. Bei forstrechtlicher Genehmigung des Zauns erübrigt sich diese Aussage.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Waldflächen findet keine Tierhaltung statt. Diese findet in sehr geringem Umfang im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen statt.

Die Gemeinde kann nach Jahrzehnten die Nutzungshistorie des Waldes bzw. der Grünflächen nicht mehr feststellen. Die Nutzung der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sowie der Wohnbaufläche innerhalb des Flurstücks Nr. 8 wird daher auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als bedingte Festsetzung dahingehend modifiziert, dass diese Nutzung nur auf Grundlage einer entsprechenden Forstrechtlichen Genehmigung erfolgen darf. Diese Genehmigung setzt nach Auffassung der Gemeinde eine Walderhaltungsabgabe oder eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle voraus. Es wird allerdings angemerkt, dass die betreffenden Flächen seit Jahrzehnten bereits entsprechend genutzt werden und diese Nutzung den Forstbehörden bzw. deren örtlichen Mitarbeitenden nicht verborgen geblieben sein dürfte. Ob die Nutzungen zu einem früheren Zeitpunkt

zumindest nicht ohne entsprechende waldrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG (siehe dazu noch weiter unten) Auch die Tierhaltung außerhalb der Gebäude aber innerhalb des Waldes (aus diesem Grunde besteht offenbar die Einfriedung) ist nicht (mehr) mit dem Waldgesetz vereinbar.

Zwar bestand zum Zeitpunkt der Gültigkeit des Hessischen Forstgesetzes die Möglichkeit der „Nebennutzungen“, wozu auch Waldweide zählte, jedoch waren diese Nebennutzungen nur erlaubt, wenn damit die ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung nicht gefährdet war. Da für diese Nebennutzung jedoch eine dauerhafte Einfriedung des gesamten Waldareals erforderlich war, konnte aus damaliger Sicht schon nicht mehr von einer ordnungsgemäßen Nutzung des Waldes ausgegangen werden.

Das Hessische Forstgesetz wurde im Jahre 2013 novelliert und dessen Name in Hessisches Waldgesetz geändert. Die „Nebennutzungen“ sind im HWaldG nicht mehr enthalten, sodass diese per se verboten sind. Zum Zwecke der Tierhaltung darf der Wald daher nicht genutzt werden.

- Geplante Festsetzungen als Grünflächen (waldartige Parkfläche und Reitplatz):

Zur nachträglichen Legalisierung der jahrelang praktizierten Tierhaltung im Wald und dem damit verbundenen Bau von Gebäuden, soll im nördlichen Bereich des Waldes eine Teilfläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung waldartige Grünfläche festgesetzt werden.

Darüber hinaus soll im südlichen Bereich des Flurstücks eine weitere Grünfläche mit Zweckbestimmung Reitplatz festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Nr. 1 BWaldG und § 1 Abs. 1 HWaldG sind Waldflächen zu erhalten und ggf. zu mehren. Diese Ziele sind u. a. im Rahmen einer ordnungsgemäßen und nachhaltigen Forstwirtschaft sicherzustellen. Aufgrund der vielfältigen Wohlfahrtswirkungen des Waldes, ist dieser für die

forstrechtlich zulässig waren, kann seitens der Gemeinde nicht beurteilt werden. Aus städtebaulicher Sicht bestehen aber keine Bedenken gegen eine entsprechende private Wald- und Grünflächennutzung, weshalb diese im Bebauungsplan als bedingte Festsetzungen erhalten bleiben sollen.

Eine Beweidung findet in den zeichnerisch festgesetzten Waldflächen nicht statt. Die forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wird durch den Bebauungsplan auch nicht eingeschränkt. Für die festgesetzten Grünflächen soll eine Waldumwandlung beantragt werden. Die Gemeinde sieht in dieser Vorgehensweise einen angemessenen Ausgleich der privaten und forstlichen Interessen.

Ob die Grünflächennutzung nachträglich legalisiert werden muss, kann die Gemeinde nicht abschließend bewerten. Auch nach den Ausführungen der Forstbehörde kann noch nicht eindeutig festgestellt werden, wann und wie die entsprechenden Anlagen und Nutzungen entstanden sind und ob zu dem damaligen Zeitpunkt tatsächlich eine Genehmigungspflicht für entsprechende Nutzungen bestand. Die Gemeinde hofft, dass sich dieser Konflikt durch ein Waldumwandlungsverfahren lösen lässt. Hier wird um Berücksichtigung des Umstands gebeten, dass die betreffenden Nutzungen bereits seit vielen Jahren bestehen und anscheinend durch die Forstbehörden in dieser Weise geduldet wurden.

Allgemeinheit von hoher Bedeutung und stellt damit ein hohes, zu erhaltendes Gut dar.

Darauf gründet auch das forstrechtliche Prinzip, dass Eingriffe in den Wald auf das notwendige Maß beschränkt bleiben müssen. Weiterhin sind gemäß § 12 Abs. 1 HWaldG erhebliche Beeinträchtigungen des Waldes und des forstlichen Standorts soweit möglich zu vermeiden. Dies bedeutet, dass Waldinanspruchnahmen möglichst vermieden werden sollen und Rodungs- und Umwandlungsgenehmigungen nur im absolut erforderlichen Umfang erteilt werden dürfen.

Aus hiesiger Sicht bestehen erhebliche Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen, da nicht ersichtlich ist, weshalb die Waldflächen für die o. a. Ansinnen in Anspruch genommen werden müssen. Insbesondere für die Tierhaltung bedient man sich üblicherweise landwirtschaftliche Nutzflächen und nicht Waldflächen. Bezüglich der Zulässigkeit von Tierhaltung im Wald wird auf o. a. Ausführungen verwiesen. Gleiches gilt für den auf gleichem Flurstück geplanten Reitplatz. Das Reiten im Wald ist gem. § 15 Abs. 3 HWaldG auf Waldwegen erlaubt. Entsprechende Waldwege sind in diesem Waldstück vorhanden, sodass grundsätzlich dort auch geritten werden kann. Die Anlage eines Reitplatzes, Longierplatzes o. Ä., ist nicht mit den Bestimmungen des HWaldG vereinbar.

In Kombination mit der Einfriedung des Gebiets, wird jedenfalls der Eindruck erweckt, dass die Waldnutzung auf gesamter Fläche in den Hintergrund rückt und eher als eine Art Gehege genutzt wird.

Die geplanten Waldinanspruchnahmen bedürfen eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG. Es ist jedoch fraglich, ob diese überhaupt genehmigungsfähig sind.

Da der Waldeigentümer u. a. auch Eigentümer des landwirtschaftlichen Grundstücks Gemarkung Linnenbach, Flur 1, Flst. 10, ist, ist es nicht nachvollziehbar, weshalb Waldflächen für die Tierhaltung oder als Reitplatz genutzt werden – an landwirtschaftlichen Flächen mangelt es jedenfalls nicht. Da die Tierhaltung sowie die Anlage von Reitplätzen

Es stellt sich aus Sicht der Gemeinde nicht die Frage, ob die Flächen in der festgesetzten Art genutzt werden müssen, sondern ob die viele Jahre geduldete Nutzung auf diesem Weg zumindest planungsrechtlich zugelassen werden kann, wenn dafür eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt wird.

Die Reitfläche im Wald besteht seit vielen Jahren und wurde auf einer ebenen Fläche angelegt, während die landwirtschaftliche Wiese des Flurstücks Nr. 10 stark geneigt ist und zur Herstellung einer Reitfläche daher erhebliche Eingriffe in die Topographie erforderlich wären. Nachdem die

regelmäßig außerhalb des Waldes realisierbar sind, besteht aus hiesiger Sicht kein Erfordernis Wald hierfür umzuwandeln.

- Geplante Festsetzungen als Verkehrsflächen:  
Innerhalb des Waldes sollen die vorhandenen Waldwege als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Waldwege zählen gem. § 2 Abs. 1 HWaldG i. V. m. § 2 Abs. 1 BWaldG zum Wald. Das Betretungsrecht des Waldes (siehe Ausführungen weiter oben) erstreckt sich damit auch auf diese Waldwege. In der Praxis stellen Waldwege die häufigste Variante dar, den Wald zu betreten.

Weshalb die Waldwege als Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen, erschließt sich aus den vorgelegten Begründungen nicht.

Das Befahren von Waldwegen mit Kraftfahrzeugen darf gem. § 15 Abs. 5 Nr. 1 HWaldG nur mit Zustimmung des Waldbesitzers erfolgen.

Da die Grundstücke Gemarkung Linnenbach, Flur 1, Flurstücke 8 und 10, deren Wege das Grundstück Gemarkung Erlenbach, Flur 1, Flst. 31/7, erschließen ohnehin im Eigentum der gleichen Person stehen, kann eine Befahrung der Waldwege auch bereits jetzt durch den Waldbesitzer und den Personen erfolgen, die eine Zustimmung zur Befahrung durch den Waldbesitzer erhalten haben (bspw. Familie, Freunde, ggf. Postbote).

Einer Festsetzung als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung privater Anliegerverkehr o-der Schotterweg kann deshalb entfallen. Die Fläche kann und sollte weiterhin als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) festgesetzt werden.

Flächen bereits vorhanden sind, stellt der Fortbestand dieser Nutzungen keinen faktischen Eingriff dar.

Das Wohnhaus innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets war früher über das in westlicher Richtung angrenzende Gewerbegrundstück erreichbar. Aufgrund eigentumsrechtlicher Gründe konnte diese Erschließung nicht erhalten werden und es musste für das Wohnhaus eine alternative Zuwegung geschaffen werden. Hierzu wurde innerhalb der Waldfläche eine Befestigung des Waldweges vorgenommen.

Der Waldbesitzer ist gleichzeitig Eigentümer des Wohngrundstücks und erteilt sich insofern die Fahrerlaubnis selbst. Die Widmung der Verkehrsfläche als Waldweg ist aus Sicht der Gemeinde aber für die planungsrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich erforderliche Sicherstellung der Erschließung nicht ausreichend, weswegen im Bebauungsplan die Verkehrsflächenfestsetzung „privater Anliegerverkehr“ erfolgte.

- Geplante Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet:

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 8 entstanden vor einigen Jahren verschiedene Gebäude im Wald, die dem Wohngebäude auf dem unmittelbar angrenzenden Flurstück 31/7 zuzuordnen sind. Für diese Waldinanspruchnahmen liegen keine Genehmigungen nach Waldrecht vor. Der genaue Zeitpunkt der illegalen Waldinanspruchnahmen ist zudem nicht bekannt.

Wäre eine Genehmigung zum damaligen Zeitpunkt beantragt worden, wäre aller Voraussicht nach diese nicht erteilt worden, insbesondere da Alternativen außerhalb des Waldes bestanden und aus hiesiger Sicht auch aktuell noch bestehen. Eine nachträgliche Legalisierung wird daher als äußerst kritisch betrachtet.

Alternativen bestehen nämlich auf dem Flurstück 31/7 selbst. Die amtliche Größe beträgt 4.682 m<sup>2</sup>. Das darauf befindliche Wohngebäude nimmt nur einen geringen Teil davon ein.

Es ist äußerst unwahrscheinlich, dass auf dem Flurstück 31/7 nie ausreichend Platz für Garagen oder Maschinenhallen bestanden hätte. Wie oben bereits erwähnt, stehen das Flurstück 31/7 und 8 im Eigentum der gleichen Person. Insoweit bestand auch Verfügungsgewalt über das Flurstück 31/7.

Die illegalen Waldinanspruchnahmen waren damit von vornherein leicht vermeidbar gewesen.

Aus hiesiger Sicht liegt keine Genehmigungsfähigkeit –aufgrund der vorhandenen, realisierbaren und zumutbaren- Alternativen vor.

Für die Erweiterung des Wohngebiets in die Waldfläche hinein kann die Gemeinde nicht mehr feststellen, ob die betreffenden Flächen tatsächlich Wald im Sinne des Forstrechts waren. Dennoch erfolgt eine Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung dahingehend, dass diese Wohngebietsfläche nur unter der Voraussetzung einer forstrechtlichen Genehmigung zulässig ist und es sich bei der Fläche andernfalls auch weiterhin um Wald handelt. Dem Eigentümer wurde seitens der Gemeinde angeraten, die forstrechtliche Genehmigung möglichst bald zu stellen.

Wie bereits erwähnt, kann die Entstehungsgeschichte der betreffenden Nutzungen seitens der Gemeinde nicht mehr festgestellt werden. Tatsache ist aber, dass diese Nutzungen schon viele Jahre bestehen und bislang hieran von Seiten der Forstbehörde auch keine Kritik geübt wurde. Die Gemeinde unterstellt hier kleine aktive behördliche Duldung, bittet aber um wohlwollende Prüfung des einzureichenden forstrechtlichen Genehmigungsantrags.

## Waldrechtliche Folgen der Planung

- Waldinanspruchnahmen bedürfen der Genehmigung

Grundsätzlich bedürfen alle Inanspruchnahmen von Wald, die eine andere Nutzung als die Waldnutzung zum Ziel haben, einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG.

Im konkreten Fall betrifft dies u. a. den Feuerwehrstandort, sowie die geplanten Festsetzungen und Maßnahmen auf dem Flurstück 8.

Zuständige Genehmigungsbehörde ist im hiesigen Fall der Kreis Bergstraße unter Beteiligung der unteren Forstbehörde – Forstamt Lampertheim.

- Waldrechtlicher Ausgleich (Ersatzaufforstung)

Für die Waldinanspruchnahmen –sofern diese durch die zuständige Behörde genehmigt werden– sind Ersatzaufforstungen zu leisten. Dies ist erforderlich um den Gebot des Walderhalts gebührend Rechnung zu tragen.

Durch die bereits vorgenommenen Waldinanspruchnahmen und der damit verbundenen Schaffung von Tatsachen wurden den zuständigen Forstbehörden die Möglichkeit genommen, ihrem gesetzlichen Auftrag nachzukommen. Um den Verlust von Wald entgegen zu wirken, sind daher Ersatzaufforstungen notwendig.

- Einfriedung:

Sperrt ein Waldbesitzer unberechtigt Waldflächen, kann die Forstbehörde die erforderlichen Anordnungen treffen, um das Betretungsrecht des Waldes sicherzustellen. Sofern die Einfriedung realisiert wird bzw. weiter aufrechterhalten wird, besteht die Möglichkeit die Entfernung der Einfriedung anzuordnen.

Die Hinweise zum Erfordernis einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 HWaldG werden zur Kenntnis genommen und wurden im Bebauungsplan durch entsprechend bedingtes Baurecht aufgegriffen. Die entsprechende Genehmigung für den nördlichen Feuerwehrstandort wird seitend der Gemeinde beantragt werden, sofern dieser Standort realisiert werden sollte. Die forstrechtliche Genehmigung aller Maßnahmen bzw. Flächen im Bereich des Flurstücks Nr. 8 sind von dem privaten Grundstückseigentümer bei der Forstbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der zu beantragenden Genehmigungen sind die erforderlichen Flächen für eine Ersatzaufforstung festzulegen oder bei Zustimmung der Genehmigungsbehörde eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen.

Der private Waldeigentümer hat bereits auf einem früheren Lagerplatz (Flurstück 247/1) eine Waldfläche erstellt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollte geprüft werden, ob diese Fläche ggf. als bereits erfolgte Ersatzaufforstung anerkannt werden kann. Die Waldfläche ist dort erst nach der Realisierung der Gewerbenutzung des vorliegenden Plangebiets entstanden. In den Jahren der Automatenfabrik war die Fläche noch als Lagerplatz genutzt.

Die Hinweise bezüglich der Einfriedung werden zur Kenntnis genommen. Hier liegt es im Ermessen der zuständigen Behörde, das Waldrecht nach vielen Jahren der Duldung der Einfriedung jetzt durchzusetzen oder der Einfriedung ggf. unter Auflagen zuzustimmen.

Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des BBP „Klebirr“

Aufgrund meiner Ausführungen im Verfahren zur Änderung des BBP „Klebirr“ bestehen erhebliche Bedenken gegen die Änderung des FNP in den von mir thematisierten Bereichen.

### C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de) .

Planungsrechtlich möchte ich auf die Ausführungen des Naturschutzes und der Oberen Forstbehörde verweisen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist für Änderungen eines Flächennutzungsplanes für ein Projekt wie die Verlagerung oder den Neubau eines Feuerwehrhauses, davon ausgegangen, dass es sich um einen erforderlichen Bedarf handelt, immer eine Alternativenprüfung erforderlich.

Bei den Unterlagen sollte immer auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan, der geändert und erweitert werden soll, wie auch ein Ausschnitt aus dem bestandskräftigen FNP mit vorgelegt werden, um die Neuplanungen, die über bereits genehmigten Stand hinausgehen ohne Mühen nachvollziehen zu können.

Die Bedenken zur Darstellung des FNP werden zur Kenntnis genommen. Unter Hinweis auf die obigen Ausführungen zu den zum Bebauungsplan vorgebrachten Einwendungen geht die Gemeinde davon aus, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans unter der Voraussetzung einer forstrechtlichen Genehmigung der Grünflächen im Bereich des Flurstücks Nr. 8 vertretbar ist.

### C. Hinweise

Der Kampfmittelräumdienst wurde separat von der Gemeinde um Stellungnahme gebeten, hatte aber keine Stellungnahme abgegeben. Eine Stellungnahme liegt aus der Beteiligung zur Vorentwurfsplanung mit damals noch kleinerem Geltungsbereich vor. Damals wurde festgestellt, dass kein Verdacht auf Kampfmittelreste besteht. Diese Mitteilung gilt für die Ausgleichsflächen südlich der Feuerwehrfläche sowie die Fläche des Waldes und des Allgemeinen Wohngebiets.

Die Hinweise zu den planungsrechtlich bedeutsamen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Alternativenprüfung kann sich auf tatsächlich realisierbare Alternativen beschränken. Zudem sind nur solche Alternativen zu betrachten, mit denen sich die Gemeindlichen Planungsziele erreichen lassen. Hierzu wird die Begründung entsprechend ergänzt.

Für das Plangebiet gibt es Baugenehmigungen, jedoch keinen bestehenden Bebauungsplan. Insofern kann hier auch kein Bebauungsplan vorgelegt werden. Der aktuell geltende FNP ist auszugweise bereits in der Begründung dargestellt. Die diesbezüglichen Veränderungen sind somit anhand der verfahrensunterlagen nachvollziehbar.

Des Weiteren möchte ich auch auf § 1 (3) BauGB verweisen, dass zur Aufstellung von Bauleitplänen eine städtebauliche Erforderlichkeit vorliegen muss, die ich hier teilweise als nicht gegeben erkenne.

Für die Klärung des weiteren Vorgehens rege ich an einen gemeinsamen Termin mit den betroffenen TÖBs in meinem Hause zu vereinbaren.“

Für die Gemeinde ist die städtebauliche Erforderlichkeit klar gegeben. Es gibt baulich genutzte Flächen, deren planungsrechtlicher Zustand unklar ist. Zudem werden Nachverdichtungspotenziale genutzt und ein notwendiger Feuerwehrstandort begründet. Hinzu kommen bestehende Nutzungen, die in der Vergangenheit behördlich geduldet wurden, jedoch aus Gemeindesicht planungsrechtlich nicht geregelt waren. Der vorliegende Bebauungsplan ordnet all diese Themen

Vor Durchführung der zweiten Offenlage soll das Gesprächsangebot des RP im Sinne der gemeindlichen Planungsabsicht wahrgenommen werden. Grundlage der gemeindlichen Position sind die gemeindlichen Planungsziele in Verbindung mit den Abwägungsergebnissen aus dieser Beschlussvorlage.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt zu den genannten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung. Die Begründung sowie die Texthinweise werden entsprechend der fachlichen Beurteilung ergänzt.

**Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB), Lampert-heim**

**Stellungnahme vom 29.08.2023**

**Aktenzeichen: ohne**

**Inhalt:**

„bezüglich des o.g. Bauvorhabens „Klebirr“ möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.

Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RASSt 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RASSt 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RASSt 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.“

**Fachliche Beurteilung:**

Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße (ZAKB) werden zur Kenntnis genommen.  
Die notwendigen Voraussetzungen für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen sind durch die Planung gegeben.

Das Plangebiet ist verkehrlich über die bereits bestehende Paul-Josef-Straße (K 53) erschlossen. Insofern sind zur verkehrlichen Erschließung keine weiteren Maßnahmen, wie beispielsweise zusätzliche Stichstraßen, erforderlich. Rückwärtsfahrten der Abfallsammelfahrzeuge sind daher – wie bisher auch schon – nicht notwendig. Die Abfallbehälter werden von den Anwohnern und Gewerbetreibenden am Sammeltag an die Straße gestellt. Durch die Planung ergeben sich hier keine neuen Gegebenheiten, die eine sichere Abfallsammlung beeinträchtigen würden.

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.**

**Private Stellungnahme 1**  
**Stellungnahme vom 28.09.2023**

**Aktenzeichen: ohne**

**Anmerkung der Gemeinde zum Grad der Betroffenheit: Der Verfasser ist Eigentümer der Gewerbeflächen Ostseite der K 53**

**Inhalt:**

„vielen Dank für Ihren Besuch am 06.09.2023 in Erlenbach, bei dem wir gemeinsam vor Ort die Flächen und Räumlichkeiten angeschaut und die geplanten Änderungen im oben genannten Flächennutzungsplan (FNP) „Klebirr“ besprochen haben.

Wir sind Ihnen XXXX, dem Bürgermeister und der Gemeinde Fürth sowie Ihnen sehr geehrter XXXX und Ihrem Planungsbüro dankbar, dass Sie den Flächennutzungsplan weiter ausgearbeitet und vorangebracht haben, können aber einigen wichtigen Punkten nicht zustimmen und bitten hier um Änderungen.

Unsere Hauptsorge und Kritikpunkt ist, dass einige der vorgesehen Änderungen im FNP die bestehende Nutzung des Geländes der XXXX GmbH als Gewerbepark mit derzeit >80 Mietern und >35 Betrieben, verhindern bzw. stark erschweren (als Stichpunkte seien genannt Brandschutz, Fluchtwege, zu geringe Parkmöglichkeiten, Gebäudegefährdung durch illegale Leitungen, Streitpotential durch marode Leitungen).

Insgesamt erscheint uns der Flächennutzungsplan auch sehr unausgewogen. Für die Privatflächen von XXXX, im Weiteren mit XX abgekürzt, werden Leitungen und Nutzungen zu Lasten der XXXX GmbH (XX) vorgesehen, ohne dass „Gegenleistungen“ wie die ursprünglich vorgesehen Flächen/Streifen an der Westseite der Kranhalle zur Nutzung der Notausgänge eingetragen wurden. Auch sind die Flächen für die vorgesehen Feuerwehrhalle zugunsten der Gemeinde bei dem zur XX gehörenden Grundstück wesentlich größer als die vorgesehene Fläche zu Lasten von XX und die dazugehörige Parkplatzfläche zu klein. Im Folgenden

**Fachliche Beurteilung:**

Die im Ortstermin und der anschließenden schriftlichen Stellungnahme angesprochenen Themen betreffen überwiegend Belange des Bauordnungsrechtes (Brandschutz, Fluchtwege, Gebäudegefährdung durch illegale Leitungen, marode Leitungen) und können durch den Bebauungsplan überwiegend nicht weitergehend geregelt werden. Die Stellplatzsituation kann jedoch erheblich verbessert werden, wenn zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der geplanten Feuerwehr noch ein Streifen Gewerbegebiet ohne überbaubare Fläche ausgewiesen wird. Dort können dann die benötigten Stellplätze hergestellt werden. Hinsichtlich der teilweise bereits sehr alten Leitungen, die unter dem Gebäudebestand verlaufen wurde eine neue Trasse für die Abwasserleitungen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen für das Allgemeine Wohngebiet im Bereich der Feuerwehrfläche festgesetzt. Dort können entsprechende Leitungen oberflächennah neu verlegt werden und sind dauerhaft leichter zu unterhalten. Leitungen unter Gebäuden sind kaum zu erneuern oder zu sanieren (Umweltproblematik bei Abwasserleitungen, Standsicherheitsthemen bei Druckleitungen von Wasser oder Gasversorgung).

möchten wir unsere Kritikpunkte und Änderungsvorschläge genauer ausführen.

1. Illegale Horizontalbohrung sollte aus dem FNP entfernt werden (siehe Leitung im FNP Abb1).

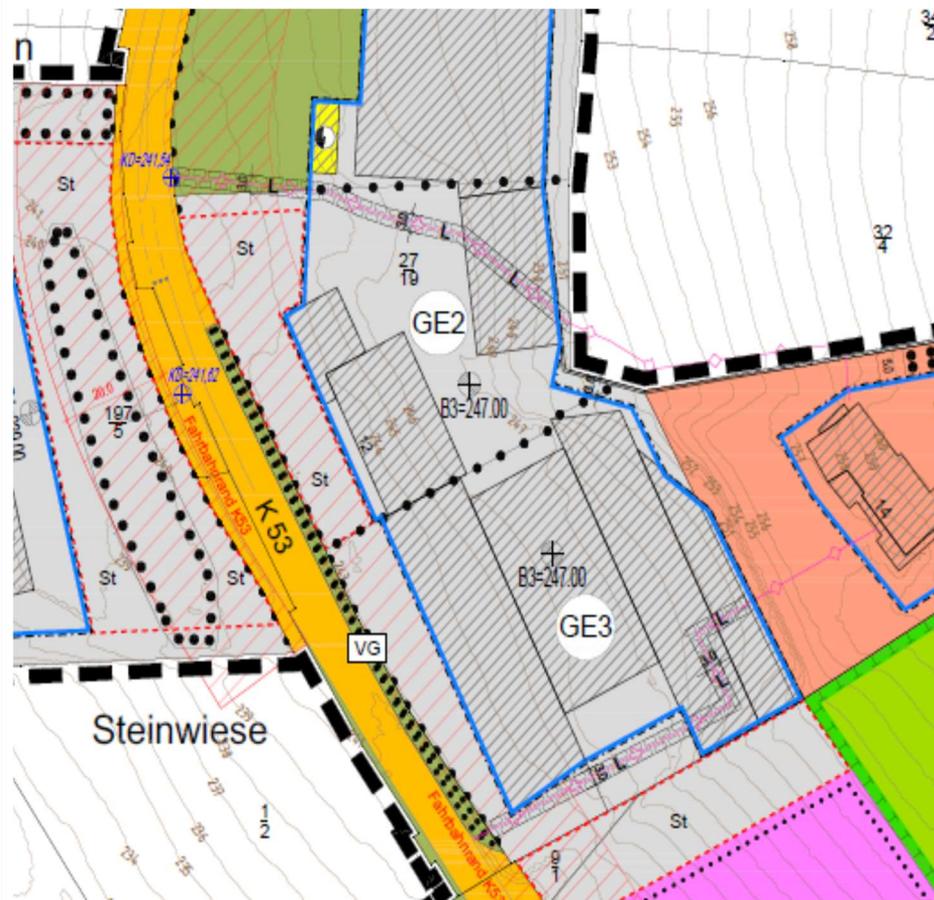


Abbildung 1 – Illegale Leitung muss aus dem FNP herausgenommen werden- Horizontalbohrung

Zu den im bisherigen Entwurf eingetragenen Leitungsrechten wurde nochmals deren Rechtmäßigkeit bzw. deren Erfordernis geprüft. Die nördliche Leitungstrasse („Horizontalbohrung“) wurde vor einigen Jahren unterirdisch durchpresst, ohne dass der betroffene Grundstückseigentümer dazu eine Zustimmung gegeben hatte. Die betreffende Leitung stellt eine private Wasserleitungsverbindung zwischen dem Wohnhaus und der Gewerbefläche westlich der K53 dar. Die Gewerbefläche wird vom Wohngrundstück aus mit privatem Wasser versorgt. Die Gewerbefläche westlich der K53 kann jedoch auch an eine öffentliche Wasserversorgungsleitung in der K53 angeschlossen werden, da der aufgrund der Größe favorisierte südliche Feuerwehrstandort ohnehin mit Trinkwasser und Löschwasser versorgt werden muss. In diesem Zuge könnte auch eine private Wasserleitung von den östlich der nördlichen Feuerwehrfläche bestehenden privaten Wasserversorgungsanlagen (Quellfassung mit Wasserbehälter) zur Gewerbefläche westlich der K53 mitverlegt werden, da das private Wasser nach Auskunft des Eigentümers eine höhere Qualität als das öffentliche Trinkwasser hat. Teil der öffentlichen Erschließungspflicht der Gemeinde ist diese private Wasserleitung zur Versorgung des Gewerbegrundstücks westlich der K53 jedoch nicht, weshalb sie im Bebauungsplan auch nicht durch ein Leitungsrecht über privaten Flächen entgegen den Eigentumsrechten des betroffenen Grundstückseigentümers gesichert werden kann. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes kann vor diesem Hintergrund nicht Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung sein, zumal eine Druckleitung unter einem Gebäude hindurch bei Leitungsundichtigkeiten eine erhebliche Gefahr der Unterspülung von Fundamenten darstellt. Das entsprechende Leitungsrecht sowie die nachrichtliche Darstellung der ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers verlegten privaten Wasserleitung wird im Bebauungsplan gelöscht.

Definitiv aus dem Plan herausgenommen werden müssen die illegale Leitung der Horizontalbohrung, die von der Hangwiese neben dem Wohnhaus unter unserer Halle B zur Wiese 28/4 führt und sich dort an das bestehende Leitungssystem anschließt unter der Paul-Josef-Straße durch zur Firma XXXX. Hier ist bereits ein Verfahren beim Landgericht Darmstadt (28. Zivilkammer, AZ:28 O 97/14) anhängig, da es durch diese Leitung zu erheblichen Schäden bei den Gebäuden der XX (wie die Absenkung der Kranhalle sowie Eindringen von Wasser in Halle B) gekommen ist, die wasserführende Leitung unter dem Gebäude ein Risiko für Halle B darstellt und weitere Ausbauten behindert. Das Gericht hat bereits vorab seine Auffassung mitgeteilt, dass die Leitungen entfernt werden müssen, sollte der Gerichtgutachter zu dem Schluss kommen, dass XX für die Wasserversorgung seiner Firma auch an die Wasserversorgung der Gemeinde hätte anschließen können bzw. durch Leitungen westlich der Gebäude der XX. Hierzu legen wir hierzu den Beweisbeschluss des LG Darmstadt vor (siehe Ablage) sowie Katasterplan, in dem die bestehenden Leitungen und die Möglichkeiten der Wasserversorgung von XX von der Pumpstation über das eigene Grundstück 28/4 bzw. Möglichkeit der Versorgung über das Gemeindewasser dargestellt werden (Abb 2, Auszug aus Gerichtsakte). Das Wohnhaus von XX wurde bereits durch eine Wasserleitung versorgt, die über Wiesengrundstücke der XXXX GmbH gehen versorgt, die ebenfalls illegal und ohne Absprachen verlegt wurden, die Nutzung des Gewerbepark aber nicht beeinträchtigen (Abb2).

s.o.: Die Leitung wird entsprechend im Bebauungsplan gelöscht. Die Hinweise auf Schäden an Gebäuden werden zur Kenntnis genommen, sind für die gemeindliche Abwägungsentscheidung aber nachrangig und im Übrigen für die Gemeinde nicht nachprüfbar.

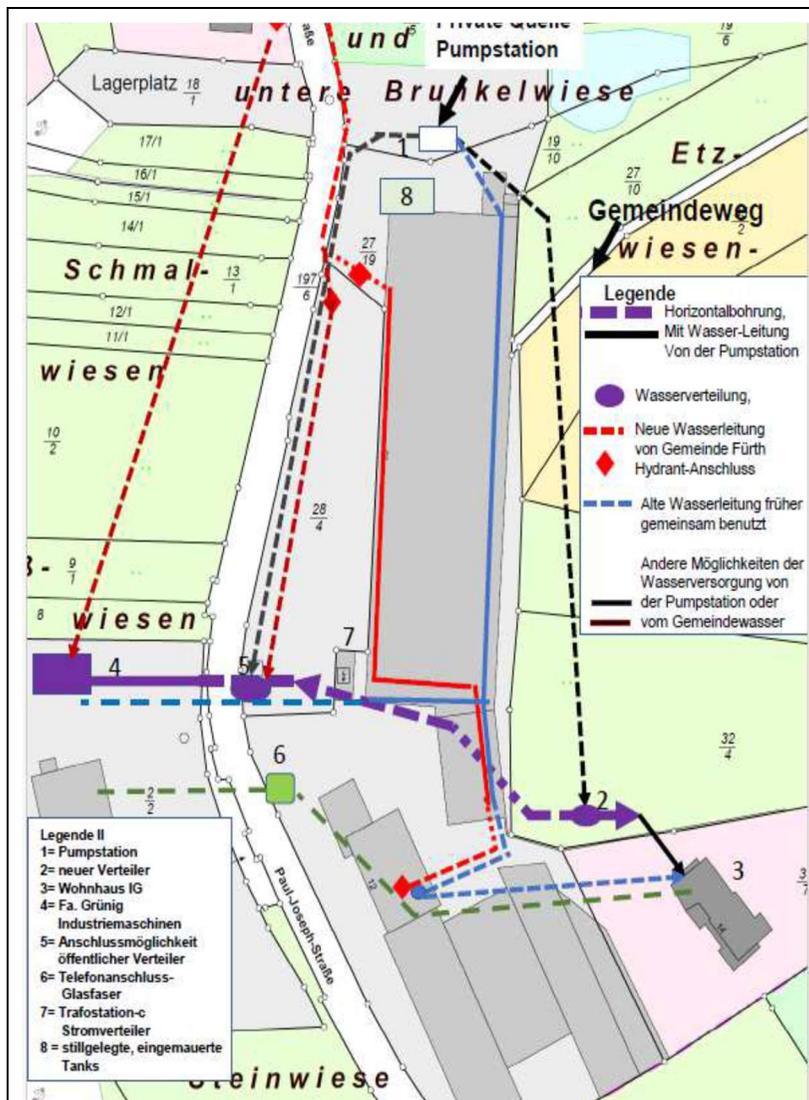


Abb. 2 Auszug aus dem Liegenschaftskatatser mit Einzeichnung der bestehenden bzw. alternativen Wasserleitungen (Auszug aus der Gerichtsakte).

## 2. Abwasserleitungen Wohnhaus XX durch das Grundstück von XXXX GmbH

Sollte aus dem FNP entfernt werden (Abb. 3, FNP, weißer Pfeil)

Ein weitere Problem- und Kritikpunkt sind die Einzeichnung der Abwasserleitungen von XX im FNP (siehe Abb. 3). Wir sind nicht damit einverstanden, dass die Abwasserleitung vom XX Wohnhaus in dem Flächennutzungsplan aufgenommen wird. In dem Plan sind auch viele andere Leitungen nicht mit aufgenommen und die Aufnahme dieser Leitung könnte zu rechtlich verbindlichen Verpflichtungen und Ansprüchen seitens XX gegenüber der XX führen. Diese Abwasserleitung (Abb3, weißer Pfeil) ist werden im Grundbuch noch bei Behördenplänen eingetragen. Sollte es hier zu Problemen in oder mit der Verrohrung kommen, wird so XX dafür zuständig sein und aufkommen müssen, schon allein um eigene Schäden abzuwenden. Dies ist nicht in unserem Sinn. Wie Sie den Bildern entnehmen können, liegen die Leitungen unter der betonierte Halle D und der Auffahrt zur Halle D im Boden.

Die seit Bau des Wohnhauses innerhalb des WA bestehende Abwasserleitung führt unter erheblich hohen Stützmauern und unter Gebäuden hindurch sowie in einem Kriechkeller innerhalb des Gebäudes hindurch. Die Leitung ist in einem der Gemeinde nicht näher bekannten Zustand. Eine Dichtigkeitsprüfung und ggf. Sanierung dieser Abwasserleitung dürfte baulich kaum machbar sein. Die Gemeinde hat daher eine außerhalb der bisherigen Bauflächen verlaufende Trasse für ein Leitungsrecht neu im Bebauungsplan festgesetzt. Hier wäre ein Kanalanschluss problemlos im Zuge des Baus der neuen Feuerwehr oder auch unabhängig davon möglich. Zudem besteht eine weitere Möglichkeit der Abwasserableitung über die eigenen Grundstücksflächen des Eigentümers des Wohnhauses, nicht zuletzt unter der privaten Zufahrtstraße zum Wohnhaus hindurch. Die bislang im Bebauungsplan dargestellte Leitung sowie das hierzu festgesetzte Leitungsrecht wird aus dem Bebauungsplanentwurf gelöscht. Diese Leitung wäre extrem teuer in der dauerhaften Unterhaltung und beeinträchtigt des betroffenen Grundstückseigentümer in den Nutzungsmöglichkeiten seines Gewerbegrundstücks. Entgegen ursprünglicher Annahmen ist diese Abwasserleitung auch nicht im Grundbuch oder per Baulast gesichert.

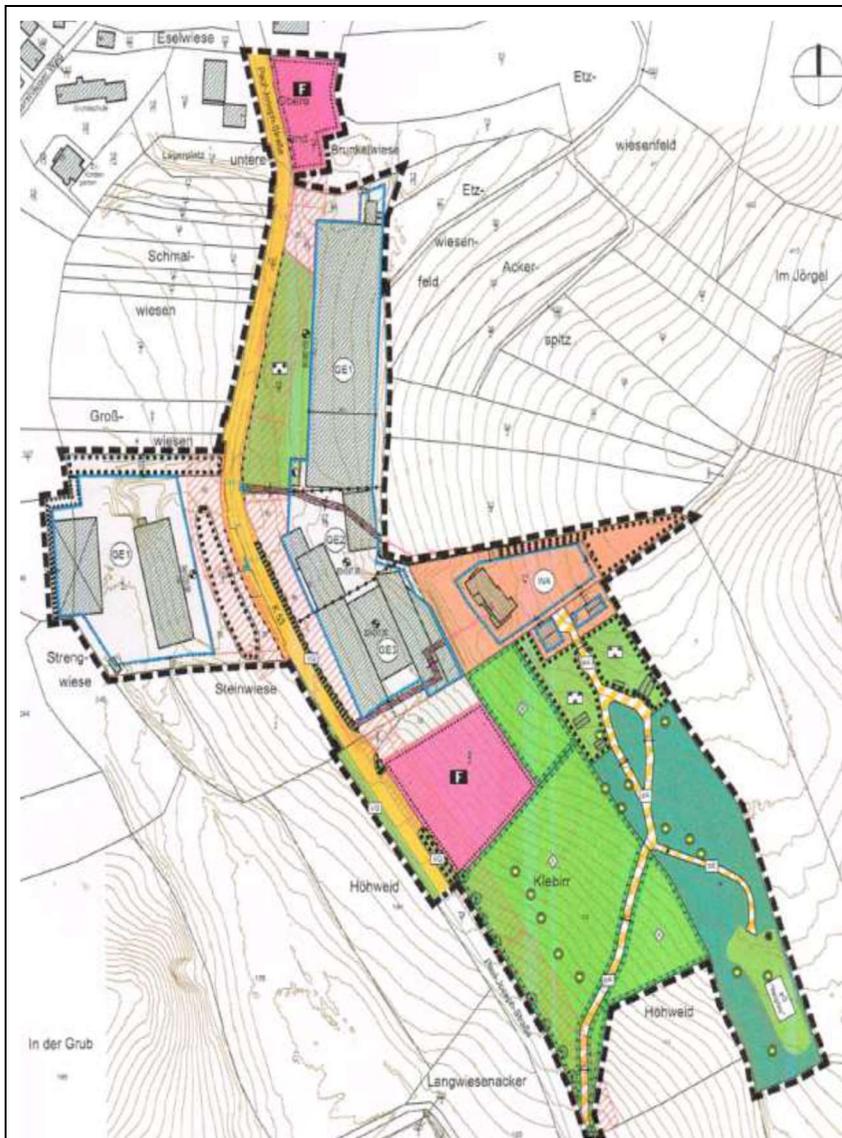


Abb 3. Flächennutzungsplan, Abwasserleitung XX (weißer Pfeil); erneuerte Abwasserleitung XXXX GmbH (grüner Pfeil)

Es handelt sich um ca. >60 Jahre alte Betonrohre, die bereits beschädigt und eingebrochen sind. Für eine Sanierung dieser Leitungen müssen die Betondecken aufgesägt, die Leitungen erneuert und wieder einbetoniert werden, mit all ihren Schächten. Wir haben dieses Jahr unsere Abwasserleitungen über eine Länge von ca. 65 Metern erneuern lassen, was > 100Tsd Euro gekostet hat (Siehe Rechnung Zöller, Anhang 2). Die Sanierung der Abwasserleitung von XX würde eine ähnlich hohe Summe kosten und wir wollen nicht dazu verpflichtet werden, diese Kosten zu übernehmen. Sinnvoller wäre es, wenn XX das Wohnhaus mit der Zeit über seine eigenen Gründe an die Abwasserleitung der Gemeinde anschließt.

### **3) Notausgänge Kranhalle**

Bei der ursprünglichen Version des FNP waren Flächen für die Fluchtwege der vorhandenen Notausgänge auf die Wiese 28/4 westlich der Kranhalle vorgesehen. Sie hatten bei der Besprechung darauf hingewiesen, dass es nicht möglich ist, diese Flächen in den FNP einzutragen. Unsere Bitte wäre, sie zumindest im Erläuterungstext zu erwähnen. Zu Lasten für die Wiese von IG Grundstück 28/4 Flur Erlenbach sind entsprechende Wegerechte als Dienstbarkeit (siehe Grundbuchauszug im Anhang 3) eingetragen.

### **4) Zu große Fläche für das Feuerwehrhaus südlich der Gebäude, Fehlende Parkplätze**

Hier möchten wir darum bitten, die für das Feuerwehrhaus vorgesehene Fläche südlich der XX-Gebäude (Fläche Grundstückes 9/2, Grundbuch Linnenbach) zu verringern und die Fläche für Parkplätze zu vergrößern. Parkplätze spielen möglicherweise auch für die Brandschutzbeurteilung des Gewerbeparks eine wichtige Rolle und mehr Parkfläche wird für die Gewerbezone dringend benötigt.“

Die Notausgänge der Kranhalle sind nach Auffassung der Gemeinde ebenfalls nicht zwingend erforderlich, da baulich gesicherte Fluchtwege auch innerhalb der Halle hergestellt werden können, sofern diese bauaufsichtlich erforderlich wären. Nach Auskunft der Eigentümer bzw. vorliegendem Grundbuchauszug sind die Fluchtwege auf der Grünfläche bereits grundbuchlich gesichert. Eine Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans kann nicht städtebaulich begründet werden, da bauliche Alternativen zu diesen Fluchtwegen hergestellt werden könnten. Andererseits kann die zu den Fluchtwegen eingetragene Grunddienstbarkeit privatrechtlich eingeklagt werden, sofern diese nicht – wie bisher – im Bereich der Grünfläche gewährt wird.

Zum Feuerwehrstandort wurde eine entsprechende Vorskizze erstellt und der tatsächliche Flächenbedarf hierdurch besser abgeschätzt. Die Feuerwehrfläche kann entsprechend verkleinert und von der Gewerbefläche zugunsten einer Gewerbeerweiterung (zugunsten von Stellplätzen) abgerückt werden. In dem Gewerbestreifen konnte die vom Gewerbeigentümer gewünschte ergänzende Stellplatzanzahl skizziert werden. Nach weiteren Abstimmungsgesprächen ist der Einwender / Grundstückseigentümer mit diesen veränderten Festsetzungen einverstanden.

**Beschlussvorschlag:**

Die private Stellungnahme wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat entsprechende Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

**Private Stellungnahme 2**  
**Stellungnahme vom 12.09.2023**

**Aktenzeichen: ohne**

**Anmerkung der Gemeinde zum Grad der Betroffenheit: Der Verfasser ist Eigentümer der Gewerbeflächen Westseite der K 53 sowie des WA**

**Inhalt:**

„bei dem nun offengelegten Bebauungsplan "Klebirr" ist mir aufgefallen, dass in der Legende zu den rot eingezeichneten unterirdischen Versorgungsleitungen "Leitungswasser" fehlt. Aktuell ist nur aufgeführt "hier: Telekom, Abwasser, Strom und Internet".

Bereits seit 2013 verläuft in der im Plan nördlich eingezeichneten Trasse für meine Versorgungsleitungen - die durch die mit "GE2" bezeichneten Fläche (Flurstück 27/19) geht - auch die Leitungswasserleitung. (In der im Bebauungsplan weiter südlich eingezeichneten Trasse liegt die Abwasserleitung.) Die Leitungswasserleitung verläuft unterirdisch zusammen mit den Versorgungsleitungen für Strom, Internet und Telefon in einer Horizontalbohrung.

**Fachliche Beurteilung:**

Tatsächlich wurde der Eintrag „Leitungswasser“ in der Beschriftung der bestehenden Leitungen vergessen. Die betreffende Leitung verbindet das Wohngrundstück mit dem Gewerbegrundstück westlich der K 53 und „liefert“ privates Trinkwasser aus privater Quelle. Diese befindet sich östlich des nördlichen Feuerwehrstandortes. Von dort wird das private Trinkwasser zum Wohnhaus gepumpt und versorgt dieses mit Trinkwasser. Von dort wird das private Trinkwasser über besagte Leitung zur Gewerbefläche transportiert. Die betreffende Druckleitung führt unter einem bestehenden Gewerbegebäude hindurch und ist derzeit Gegenstand eines privaten Rechtsstreits zwischen dem Einwender und dem Eigentümer des östlichen Gewerbegebietes über dessen Flächen die Leitung verlegt wurde. Die Verlegung in Form einer Horizontalbohrung war vom betroffenen Grundstückseigentümer nicht genehmigt worden. Das Alter der Leitung (Baujahr 2013) spielt insofern eine Rolle, als dass es sich um eine „neue“ Leitung und keinesfalls um einen Leitungsbestand aus der Zeit der Automatenfabrik handelt. Nachdem sich der Gewerbebetrieb auch an die öffentliche Trinkwasserversorgung anschließen kann, besteht kein städtebauliches Erschließungserfordernis für diese Leitung. Damit ist auch kein städtebaulicher Grund für die Sicherung der Leitung durch ein Leitungsrecht gegeben, weshalb die Trinkwasserleitung nicht in die Legende übernommen wird und zudem auch das im bisherigen Bebauungsplanentwurf eingetragene Leitungsrecht entfällt. Auch für die Zuleitung von Strom, Internet und Telefon ist das Leitungsrecht nicht städtebaulich begründet, da diese Zuleitungen auch in anderen Trassen außerhalb des Nachbargrundstücks geführt werden können. Nicht zuletzt ist das Wohngrundstück über eine Private Zufahrt an die Paul-Josef-Straße angebunden und könnte mit allen Medien über diesen Weg erschlossen werden.

Die Horizontalbohrung selbst ist bereits durch einen am 10.11.2015 vor dem Landgericht Darmstadt (Az. 23 O112/15) zwischen der XXXX GmbH meines Bruders und mir geschlossenen Vergleich abgesichert worden.

Ohne diese Wasserversorgungsleitung können meine Grundstücke nicht mit Leitungswasser versorgt werden. Daher ist eine diesbezügliche Ergänzung des Plans bzw. der Legende für mich entscheidend wichtig, um dem Bebauungsplan zustimmen zu können.

Ich stelle hiermit den Antrag, im Bebauungsplan in Plan und Legende in der nachrichtlichen Darstellung der Versorgungsleitungslagen die bestehende Leitungswasserleitung zu ergänzen.

Für Rückfragen stehe ich zu Ihrer Verfügung, gerne auch telefonisch unter der Nummer 06253- XXXX.“

Nach Kenntnisstand der Gemeinde ist der Fortbestand der Medien- und Stromleitung von Seiten des betroffenen Nachbarn nicht beklagt. Der anhängige Streit bezieht sich anscheinend nur auf die private Wasserleitung, die als Druckleitung auch ein gewisses Risiko für Unterspülungen im Bereich des unterquerten Gebäudes bedingt. So ist im benannten Vergleich vom 10.11.2015 nach Kenntnisstand der Gemeinde auch nicht die Wasserleitung abgesichert worden, sondern nach Kenntnisstand der Gemeinde lediglich die Stromleitung.

Nachdem das Gewerbegrundstück auch an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden könnte, besteht kein städtebauliches Erschließungserfordernis für die private Wasserleitung. Dem Einwander wurde aber angeboten, dass er im Zuge der Verlegung einer öffentlichen Wasserleitung zum südlichen Feuerwehrgrundstück eine private Wasserleitung mit verlegen kann, um das private Wasser auch künftig anstelle des öffentlichen Trinkwassers nutzen zu können.

Aus den bereits genannten Gründen wird das nördliche Leitungsrecht gelöscht und auch die Trinkwasserleitung ebenso wie die Strom- und Telekommunikationsleitungen nicht im Bebauungsplan dargestellt. Privatrechtliche Vereinbarungen oder vor Gericht geschlossene Vergleiche bleiben unberührt. Es wird auch dem anhängigen Streit hinsichtlich des Verbleibs oder des Rückbaus der Trinkwasserleitung nicht vorgegriffen, denn die Leitung wurde bereits im Jahr 2013 verlegt. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine Absicht der Gemeinde zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Dessen Aufstellungsbeschluss erfolgte erst im September 2015.

Anstelle einer telefonischen Rücksprache erfolgten persönliche Gespräche im Rathaus, in deren Verlauf z.B. die Zustimmung der Gemeinde zur Mitverlegung der privaten Trinkwasserleitung und auch ein weiteres südlich des Gewerbegebiets verlaufendes Leitungsrecht zugunsten des Allgemeinen Wohngebiets entwickelt wurden.

Die Gemeinde geht davon aus, die Belange des Einwenders und insbesondere seine Ansprüche auf eine funktionierende Grundstückerschließung mit der geänderten Entwurfsplanung angemessen und gerecht berücksichtigt zu haben.

**Beschlussvorschlag:**

Die private Stellungnahme wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat entsprechende Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

**Private Stellungnahme 3**  
**Stellungnahme vom 21.12.2023**

**Aktenzeichen: ohne**

**Anmerkung der Gemeinde zum Grad der Betroffenheit: Der Verfasser ist Eigentümer der Gewerbeflächen Westseite der K 53 sowie des WA**

**Inhalt:**

„danke für unser konstruktives Gespräch gestern. Wie Sie gemerkt haben, war ich zunächst sehr überrumpelt von dem für mich völlig überraschend präsentierten neuem Konzept für den Bebauungsplan "Klebirr". Sie haben Herrn XXXXXXX und mich dann im Verlauf des Gesprächs zu einer eher positiven Betrachtungsweise motivieren können. Richtig ist jedenfalls Ihre Einschätzung, dass es eine insgesamt recht komplexe Angelegenheit ist, die gut durchdacht sein muss und wir haben gemerkt, dass Sie sehr bemüht sind, die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen.

Nachdem ich die Problematik nun überschlafen konnte, sind bei mir sowohl erhebliche Bedenken zu Ihrem neuen Konzept entstanden, gleichzeitig jedoch auch eine neue Idee für einen ergänzenden Lösungsansatz entstanden. Diese Gedanken möchte ich Ihnen darlegen:

1. Eine Beschränkung auf den südlichen Standort für die Feuerwehr bringt die Gemeinde Fürth in eine künstlich und ohne Not herbeigeführte Abhängigkeit zu dem Eigentümer der Flurstücke 27/19, 9/1, 9/2.

Es war damals Ihre zentrale Idee, sehr geehrter Herr Öhlenschläger, dass Sie im Bebauungsplan zwei alternative Standorte für die Feuerwehr vorsehen. So wollten Sie sicherstellen, dass Sie die Gemeinde Fürth in keine Abhängigkeit nur zu einem Eigentümer bringen. Dieses Vorsichtsprinzip wollen Sie nun ohne Not verlassen. So würde die Gemeinde möglicherweise gezwungen, das Feuerwehrgrundstück zu

**Fachliche Beurteilung:**

Zu 1.: Die Gemeinde beschränkt sich nicht nur auf den südlichen Feuerwehrstandort, sondern verfolgt beide Standorte im Sinne eines bedingten Baurechts weiter. Es soll diejenige Fläche zum Feuerwehrstandort genutzt werden, die Seitens der Gemeinde zu Eigentum erworben werden kann. Die südliche Fläche hätte aufgrund ihrer Größe jedoch Vorteile gegenüber der kleineren nördlichen Fläche. Zudem ist die nördliche Fläche ökologisch sensibler, da dort eine Waldfläche und eine zeitweise nasse Wiesenfläche betroffen sind. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans her sind beide Flächen jedoch gleich behandelt.

teuer oder mit zu viel anderen Zugeständnissen gegenüber dem Verkäufer erwerben.

2. Durch die Kopplung von Feuerwehrstandort und Versorgungsleitungsführung für mein Flurstück 31/7 wird die Gemeinde in Zugzwang gesetzt, den südlichen Feuerwehrstandort zu realisieren, selbst wenn die Mittel hierzu wider Erwarten doch nicht zur Verfügung stehen werden.

Mit Ihrem neuen Konzept würde eine alternative Anschlussmöglichkeit meines Flurstücks 31/7 für Wasser und Abwasser und für mein Firmengrundstück 2/2 für unser Quellwasser erst mit Realisierung des Feuerwehrstandortes entstehen. Was ist, wenn der Feuerwehrstandort mangels Mittel doch nicht realisiert werden könnte?

3. Durch den Zeitverzug zwischen dem Bau des neuen Feuerwehrstandortes entstünde eine möglicherweise jahrelange Rechtslücke für die Versorgungssituation meines Flurstücks 31/7 mit Frischwasser und Abwasser und meines Firmengrundstücks 2/2 mit Quellwasser, die jedoch durch baurechtliche Absicherung des derzeitigen, funktionierenden "Status Quo" geschlossen werden muss.

Derzeit bestehen funktionierende Versorgungsanschlüsse für meine Grundstücke 31 /7 und 2/2. Die mit meinem Bruder vor dem Landgericht Darmstadt seit 2014 zivilrechtlich anhängigen Rechtsfragen zu den in einer Horizontalbohrung unter dem Flurstück 27/19 verlegten Versorgungsleitungen sind hinsichtlich der Stromversorgung über das Trafohaus bereits rechtlich abgesichert.

Hinsichtlich des Nutzungsrechts der Horizontalbohrung auch für die Wasserversorgung unserer Grundstücke erwarte ich eine solche rechtliche Absicherung in naher Zukunft.

Zu 2.: Der Zugzwang besteht nicht. Auch wenn der südliche Feuerwehrstandort nicht realisiert wird, wird dennoch das Leitungsrecht zugunsten der Wohngebietsfläche über das betreffende Grundstück geführt.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine öffentliche wie auch eine private Wasserleitung in der Paul-Josef-Straße zu verlegen. Dies ist unabhängig vom Standort der Feuerwehr.

Zu 3.: Der „Status Quo“ ist nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht unter Mitwirkung des durch die Leitung belasteten Grundstückseigentümers erzielt worden. Auch die Gemeinde wurde im Übrigen erst im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens über diese Leitung informiert. Es gibt auch keinen baurechtlichen Anspruch auf eine private Wasserversorgung. Sofern ein Rückbau der privaten Leitung z.B. gerichtlich angeordnet würde, wäre die Gemeinde in der Lage, das Gewerbegrundstück westlich der Kreisstraße über das öffentliche Trinkwassernetz zu versorgen. Hierzu wäre dann ein Antrag auf entsprechenden Leitungsanschluss zu stellen.

Auch wenn der private Trinkwasseranschluss „funktioniert“, besteht kein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf eine private Trinkwasserversorgung zumal der belastete Grundstückseigentümer mit der ungenehmigten Leitung nicht einverstanden ist. Hier besteht auch durchaus ein Unterschied zwischen einem drucklosen Stromkabel und einer druckführenden Trinkwasserleitung. Vom rechtlich gesicherten Stromkabel kann daher nicht auf ein Bestandsrecht der Trinkwasserleitung geschlossen werden.

In Ihrem neu angedachten Bauplankonzept jedoch wären die bestehenden Leitungen nicht abgesichert. Stattdessen wird eine Versorgungsmöglichkeit über den neuen Feuerwehrstandort dargestellt und mir die Möglichkeit geboten, im Zuge der Errichtung der Versorgungsleitungen für die Feuerwehr, Versorgungs- und Abwasserleitungen für meine Grundstücke in der gleichen Trasse mit zu verlegen. Dies wird mein Bruder im laufenden zivilrechtlichen Verfahren sicher nutzen wollen, um darzulegen, dass das Flurstück 27/19 mit fremden Leitungen gar nicht belastet sein müsse, da es eine mindestens ebenso zweckmäßige Alternative über das Feuerwehrgrundstück gäbe. So würde mir ein rechtlicher Nachteil - auch im derzeitigen zivilrechtlichen Verfahren - entstehen, obwohl ich aktuell überhaupt keine Alternative zu der derzeitigen Versorgungssituation hätte.

Übersehen wird in Ihrem neuen Konzept nämlich, dass es möglicherweise noch Jahre dauert, bis die Feuerwehr so realisiert werden kann und das gesamte Projekt zudem auch noch in Gänze scheitern kann.

Daher beantrage ich hiermit, dass im Bebauungsplan die derzeitige Versorgungssituation über die Horizontalbohrung sowie die Abwasserleitung durch das Flurstück 27/19 eingezeichnet bleibt, so wie es im ursprünglichen Entwurfsstand vorgesehen war.

Der Eintrag eines Leitungsrechtes sowie die nachrichtliche Darstellung einer Leitungstrasse stellt auch noch keinen Rechtsanspruch auf Eintragung entsprechender Rechte dar. Auch in diesem Fall müsste der belastete Eigentümer der Eintragung entsprechender Rechte zustimmen, was vorliegend nach Eindruck der Gemeinde aus mehreren Gesprächen mit beiden Eigentümern der Gewerbeflächen nicht zu erwarten ist.

Nach Auffassung der Gemeinde entstehen mit der jetzt vorliegenden Entwurfsplanung ohne Darstellung von Leitungen und Leitungsrechten auch keine rechtlichen Nachteile, denn die Anschlussmöglichkeit an die kommunale Trinkwasserversorgung bestand seit jeher und auch die Möglichkeit der privaten Leitungsverlegung innerhalb der Paul-Josef-Straße hätte schon früher besprochen werden können. Die Verlegung der Trinkwasserleitung über das benachbarte Gewerbegrundstück war insofern aus Sicht der Gemeinde noch nie „alternativlos“.

Die Möglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und auch zur Verlegung einer privaten Trinkwasserleitung ist zeitlich unabhängig von der Realisierung des Feuerwehrstandortes.

Aus den genannten Gründen kann der Forderung nicht entsprochen werden. Im Bebauungsplan dürfen nur Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich begründet sind. Für die Festsetzung einer privaten Trinkwasserleitung über fremde Eigentumsflächen gibt es keinen städtebaulichen Grund, wenn eine Versorgung aus dem öffentlichen Leitungsnetz als Alternative möglich ist. Die Gemeinde ging bislang fälschlicherweise davon aus, dass die bislang eingezeichnete Leitungstrasse das Wohnhaus von der öffentlichen Straße aus versorgt. Dass es sich um eine in Gegenrichtung verlaufende private Trinkwasserleitung handelt, war so nicht bekannt.

4. Eine Alternative für einen wirtschaftlich günstigeren / sinnvolleren Feuerwehr Standort entfiel zu einem Zeitpunkt, bei dem noch gar nicht absehbar ist, welche Mittel der Gemeinde Fürth für die Realisierung überhaupt zur Verfügung stehen werden und wann eine Realisierung möglich sein wird. Es besteht die Gefahr, dass für andere Zwecke benötigte Steuergelder der Gemeinde Fürth gefährdet werden.

Mit dem südlichen Standort für die Feuerwehr, auf den Sie sich mit Ihrem neuen Konzept beschränken würden, würden Sie sich aufgrund der steilen Topografie des Flurstücks 9/2 und der Lage weit außerhalb außerorts ausgerechnet auf den teuersten Standort beschränken. So wie ich es verstanden habe, ist die Finanzierung bislang jedoch nicht gesichert. Birgt dies nicht zu hohe Risiken für die Gemeinde Fürth? Ist der südliche Standort nicht auch mit einem (zu) großen Eingriff in die Natur verbunden?

5. Das Flurstück 28/4 könnte möglicherweise als Alternativstandort für die Feuerwehr in der Bauleitplanung mit aufgenommen werden, um sich nicht alleine von einem Grundstückseigentümer abhängig zu machen und um gegebenenfalls auf eine wirtschaftlich viel sinnvollere/günstigere Alternative ausweichen zu können.

Im gestrigen Gespräch erwähnten Sie zwischendrin am Rande, dass das Flurstück 28/4 von der Größe her im Unterschied zum Flurstück 19/5 für einen Feuerwehrstandort ausreichend wäre. Ich erinnere mich, dass dieses Flurstück in 2017 auch kurz im Gespräch war, aber wegen dem damals realistischer erscheinenden Alternativstandort auf dem Flurstück 19/5 und meiner Präferenz zu diesem Grundstück diese Variante nicht weiter vertieft wurde. Um der Gemeinde Fürth

Zu 4.: Die Haushaltsführung der Gemeinde hat mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren und den im Rahmen dessen zu treffenden sachlichen Abwägungsentscheidungen nichts zu tun. Der Feuerwehrstandort ist erforderlich und muss an einem neuen Standort realisiert werden. Hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Dies erfolgt gleichberechtigt für beide im Bebauungsplan und der FNP-Änderung ausgewiesenen Standorte.

Die Gemeinde beschränkt sich nicht auf den südlichen Standort. Dies wurde in dem persönlichen Gespräch mit dem Einwender zwar diskutiert, in der Zwischenzeit aber wieder verworfen, u.a. auch, um sich nicht in Abhängigkeit von einem Grundstückseigentümer zu begeben. Der südliche Standort dürfte vorbehaltlich genauerer Bodenuntersuchungen auch nicht teurer werden als der nördliche Standort, da dort in dem feuchten Wiesengelände ggf. ein höherer Gründungsaufwand erforderlich werden könnte. Eine Finanzierung ist aufzustellen, sobald das Projekt einen entsprechenden Planungsstand erreicht hat. Derzeit wurde hierzu noch kein hinsichtlich der Projektkosten belastbarer Stand erzielt. Mit den Belangen des Einwenders hat dies allerdings nichts zu tun. Der Eingriff in die Natur ist bei dem nördlichen Feuerwehrstandort wegen der betroffenen Waldfläche und der Feuchtwiese höher als am südlichen Standort.

Die Gemeinde bedankt sich für die Inaussicht-Stellung eines dritten Standortes für die Feuerwehr. Dieser wurde zwischenzeitlich geprüft und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsfläche zur bestehenden angrenzenden Gewerbehalle als insgesamt zu schmal beurteilt. Zudem müssten die grundbuchlich gesicherten Fluchtwege aus der Gewerbehalle über diese Grundstücksfläche auch weiterhin gewährleistet bleiben, was die verfügbare Fläche weiter einschränkt. Das Flurstück 28/4 ist hinsichtlich der Größe geeignet. Der langgestreckte schmale Zuschnitt der Fläche ist hier das Problem.

eine bessere und vielleicht kostengünstigere Alternative zu bieten und vor allem, um Ihre zentrale Idee der Vermeidung einer Abhängigkeit von nur einem Eigentümer zu erhalten, sollte man vielleicht diese Alternative nochmals gedanklich wieder ins Leben rufen? Wie Sie wissen, gibt es zu diesem Grundstück zwar einen noch anhängigen Rechtsstreit mit meinem Bruder, der am 16.04.2016 auf meinem Grundstück widerrechtlich und heimlich über 55 große Bäume fällen ließ. Wenn man jedoch einen Feuerwehrstandort dort so bauen könnte, dass der weitere Eingriff in die Natur gering bleibt, dann könnte man diesen Alternativstandort vielleicht wieder mit in die Überlegungen einbeziehen, wenn man nun schon einen neuen Bebauungsplan erstellen will.

Unabhängig von den vorgenannten Punkten möchte ich nochmals die folgende Frage in den Raum stellen und meine Sorgen äußern:

Angesichts der Komplexität der Materie, sollte man zuerst nicht vielleicht nochmals prüfen/überlegen, ob nicht doch die bereits offen gelegte Bauplanvariante, für die so viele formelle Schritte des Planverfahrens bereits durchlaufen wurde und schon so viel Zeit/Geld aufgewendet wurde, unter Abwägung aller Aspekte, beibehalten werden könnte?

Meine Mutter hatte Sie vor Jahren in einem gemeinsamen Gespräch vor den vielschichtigen kriminellen Machenschaften meines Bruders gewarnt. Meiner Mutter ist wohl ihr Mut, dies offen auszusprechen - obwohl sie alle ihre drei Kinder in gleichem Maß liebte - leider zum Verhängnis geworden. Vor dem Hintergrund, dass mein Bruder vor dem Landgericht Heidelberg angeschuldigt ist, meine Mutter vorsätzlich am 05.09.2020 getötet zu haben, und nun der Eröffnung der Hauptverhandlung entgegensieht, wäre es unverantwortlich, weiter nur an das Gute zu glauben, sondern es geht vielmehr darum, weiteres Leid zu verhindern und vorsichtige Vorausschau walten zu lassen.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen war die Frage der städtebaulichen Notwendigkeit der Leitungsrechte aber darüber hinaus auch andere aus dem Kreis der beteiligten Behörden aufgeworfene Fragen zu klären, was zu einem erneut auslegungspflichtigen geänderten Bebauungsplanentwurf führte. Der bisherige Entwurf kann wegen entgegenstehender Einwendungen von einigem Gewicht nicht als Satzung beschlossen werden.

Die im privaten Bereich anzusiedelnden Hinweise und Aussagen sind für das Bauleitplanverfahren ohne Relevanz.

Für Rückfragen stehe ich zu Ihrer Verfügung, gerne auch telefonisch unter der Nummer 06253 - XXX.

Ihnen allen wünsche ich Frohe Weihnachten und einen guten Rutsch in ein gesundes Neues Jahr!“

**Beschlussvorschlag:**

Die private Stellungnahme wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat entsprechende Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

**Private Stellungnahme 3**  
**Stellungnahme vom 22.12.2023**

**Aktenzeichen: ohne**

**Anmerkung der Gemeinde zum Grad der Betroffenheit: Der Verfasser ist Eigentümer der Gewerbeflächen Westseite der K 53 sowie des WA**

**Inhalt:**

„mit etwas Abstand zu unserem gemeinsamen Gespräch in Fürth am 20.12.2023 möchte ich ergänzend zu meinem gestrigen Schreiben noch das Folgende zum besseren Verständnis nachfragen und ausführen:

Noch nach der Offenlage des bisherigen Bebauungsplans mit den zwei alternativen Feuerwehrstandorten (Flurstück 19/5, Flurstück 9/2) wurde mir seitens der Gemeinde Fürth im Herbst diesen Jahres signalisiert, dass nun in Kürze ein Gespräch vereinbart werden solle, um über die von mir angebotene Alternative zum Feuerwehrstandort (Flurstück 19/5) zu sprechen. Was hat sich seitdem geändert, dass dieser Standort plötzlich nicht mehr geeignet sein soll?

Wenn dieser Standort tatsächlich nicht (mehr) geeignet ist, warum muss dann nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden? Ihr damaliges Konzept war es ja bewusst, von zwei möglichen Alternativen eine auszuwählen und die andere nicht zu nutzen. Eine Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich für mich daraus nicht.

Im Gegenteil, ohne die Darstellung von mindestens zwei Alternativen im Bebauungsplan - inklusive der am Ende nicht ausgewählten - wird eine Kostenvergleichskontrolle unmöglich gemacht. Nur wenn man mehrere theoretische Alternativen hat, kann man deren Kosten gegenüberstellen und deren Wirtschaftlichkeit bewerten. Auch deshalb erscheint die nun angedachte Neuaufstellung eines Bebauungsplans ohne Alternativstandort nicht nachvollziehbar.

**Fachliche Beurteilung:**

Der Standort im Bereich des Flurstücks 19/5 (nördlicher Standort) bleibt Gegenstand der Planung.

Der Standort ist geeignet und wird daher ebenso in der Planung belassen wie der südliche Alternativstandort.

s.o.

Wie im Schreiben gestern erwähnt, beantrage ich unter diesen für mich unerwartet neuen Voraussetzungen, dass mein Flurstück 28/4 als möglicher weiterer Alternativstandort in die Überlegungen mit einbezogen wird. Es muss für die Gemeinde Fürth sicher auch darum gehen, zur Schonung von Steuergeldern einen auch wirtschaftlich sinnvollen Standort für die Feuerwehr auszusuchen. Hat hier nicht das Flurstück 9/2 das erhebliche Handikap der extremen Hanglage und der fehlenden Erschließung sowie des erforderlichen erheblichen Eingriffs in die Natur?

Die bisherige Versorgungssituation meiner privaten und Unternehmens-Flurstücke über die Horizontalbohrung, die durch das Flurstück 27/19 verläuft, besteht seit 2013 und sollte durch den Bebauungsplan dauerhaft abgesichert werden. Gerade deswegen, da es zu der Nutzung der Horizontalbohrung seit 2014 eine bislang erst hinsichtlich der Stromversorgung einvernehmlich erledigte zivile Streitigkeit gibt, wurde der Bebauungsplan zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern so abgestimmt, dass alle betroffenen Parteien damit leben konnten und sich damit einverstanden erklärten. Dementsprechend wurden im Bebauungsplan die Versorgungsleitungen mit aufgenommen, exakt so wie sie derzeit in der Horizontalbohrung existieren und genutzt werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde so in 2017 auf den Instanzenweg gebracht. Was hat sich seitdem geändert, was nun eine Änderung des Bebauungsplans erzwingen soll? Alle Fakten und auch Streitigkeiten waren von Anfang an bekannt.

Das Flurstück 28/4 ist aufgrund der geringen Tiefe zwischen Straße und bestehender Gewerbehalle nicht geeignet, um die Feuerwehr dort zu realisieren. Auf die Behandlung der Stellungnahme vom 21.12.2023 wird diesbezüglich verwiesen.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen zu den Stellungnahmen vom 12.09.2023 und 21.12.2023 wird verwiesen. Die Leitung der privaten Wasserversorgung einschließlich Leitungsrecht ist nach den Erschließungsanforderungen des BauGB nicht erforderlich, da ein Anschluss des Gewerbegrundstücks an die kommunale Trinkwasserversorgung ohne Benutzung von Nachbargrundstücken möglich ist. Ausweislich des zur privaten Trinkwasserleitung anhängigen Rechtsstreits und der in diesem Verfahren abgegebenen Stellungnahme des Eigentümers des durch die Leitung belasteten Gewerbegrundstücks können gerade nicht alle Beteiligten mit dieser Lösung leben. Die Festsetzung des Leitungsrechts würde erheblich in die Eigentumsrechte des Nachbarn eingreifen und ist wegen der Anschlussoption an die öffentliche Trinkwasserleitung auch städtebaulich nicht erforderlich. Es waren auch die Fakten bei der Beschlussfassung zur bisherigen Entwurfsplanung nicht bekannt, denn die Gemeinde ging davon aus, dass diese Leitung der Versorgung des Wohnhauses im „WA“ dient. Dass stattdessen in umgekehrter Fließrichtung das auch öffentlich erschließbare Gewerbegrundstück versorgt wird, war nicht bekannt oder zumindest so nicht bewusst. Zudem war der Gemeinde der diesbezüglich anhängige Rechtsstreit nicht bekannt. Bei Kenntnis dieses Rechtsstreits hätte die Gemeinde die somit erkennbar ablehnende Haltung des betroffenen Grundstückseigentümers mit stärkerem Gewicht in die Abwägungsentscheidung einstellen müssen.

Im Zuge der Offenlage der Bauleitplanung antworteten Sie mir, sehr geehrter Herr Schweiger am 30.08.2023 auf meine Emailnachfrage vom 28.08.2023 zu der in der Planlegende für die Leitungen offenbar vergessenen Erwähnung des Wortes „Wasser“ folgendes:

*Ihrem Hinweis entsprechend werden wir in der Legende der nachrichtlichen Plandarstellung der bestehenden Leitungen noch das „Wasser“ als Versorgungsleitung ergänzen. Anbei erhalten Sie den bereits vorbereiteten „Entwurf zum Satzungsbeschluss“ in den allerdings später noch eventuelle Anpassungen infolge der aktuellen Offenlage einzuarbeiten sind. Der Plan ist im Dateinamen daher mit „intern“ gekennzeichnet. Ich habe Frau Hahl und Herrn Winkler in „cc“ genommen, damit die Gemeinde auch über die dort noch zusätzlich bestehende Wasserleitung informiert ist.*

Was hat sich seitdem geändert, dass plötzlich auch diesbezüglich ein neuer Bebauungsplan notwendig werden soll, in dem die existierenden Leitungen nicht mehr eingezeichnet sind, nicht einmal die schon immer unstrittigen Abwasserleitungen meines Wohngrundstück 31/7, die seit dem Hausbau in 1962 durch das Flurstück 27/19 verlaufen?

Die zunächst abgegebene Antwort wurde noch auf altem Kenntnisstand ohne Wissen über die ablehnende Haltung des betroffenen Grundstückseigentümers abgegeben. Jetzt nach Kenntnisnahme einer anderen Position des betroffenen Grundstückseigentümers ergibt sich ein anderes Bild. Zudem wurde die in erster Reaktion auf die Anfrage des Einwenders abgegebene fachliche Stellungnahme unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien geäußert. Letztlich erkennt man aus der Antwort des Planers vom 28.08.2023 aber auch, dass die Lage und Funktion der Wasserleitung zu diesem Zeitpunkt überhaupt noch nicht bekannt waren.

Zur Wasserleitung hat sich aufgrund des in der Stellungnahme zur Entwurfsplanung abgegebenen ablehnenden Haltung des betroffenen Grundstückseigentümers ein Bedarf für eine erneute Abwägungsentscheidung der konkurrierenden Interessen ergeben. Aufgrund der Tatsache, dass die Wasserleitung nicht – wie seitens der Gemeinde angenommen - das Wohnhaus versorgt, sondern vom Wohnhaus aus das Gewerbegrundstück versorgt wird und zudem bekannt wurde, dass die Leitung ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers verlegt wurde, ist jetzt der Schluss zu fassen, dass diese Leitung nach den öffentlichen Erschließungsanforderungen des BauGB überhaupt nicht erforderlich ist, da ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung ohne Querung von Fremdgrundstücken möglich ist. Zur „unstrittigen“ Abwasserleitung ist festzustellen, dass diese in sehr komplizierter Topographie unter mehreren Gebäuden hindurch verläuft und keinerlei Nachweise über die Dichtigkeit dieser Leitung vorliegen. Bei einer derart alten Leitung ist grundsätzlich eher von aus Gründen der Grundwassergefährdung unzulässigen Undichtigkeiten auszugehen. Eine ggf. erforderliche Sanierung dieser Leitung, die u.a. hinter einer steilen und hohen Stützmauer verläuft ist baulich kaum machbar und wäre sehr teuer. Daher wurde eine neue außerhalb von Gebäuden verlaufende Leitungstrasse gefunden, der seitens des betroffenen Grundstückseigentümers zugestimmt wurde und die eine

Informell habe ich erfahren, dass mein Bruder Ihnen gegenüber angeblich durch die Horizontalbohrung im Keller der großen Halle verursachte Schäden auf seinem Flurstück 27/19 behauptet hat. Wie Sie wissen, verläuft die Horizontalbohrung nicht unter der Halle, in der Schäden behauptet werden. Diese kann daher schon physikalisch keine Schäden verursachen. Klarstellen möchte ich in diesem Zusammenhang auch, dass die Wasserleitung speziell für den Einsatz in einer solchen unterirdische Horizontalbohrung - auch unter einem Gebäude - dauerhaft ausgelegt ist und von der Leitung und der Führung von Wasser in der Leitung keinerlei Risiken für das Gebäude ausgehen.

Angebliche Schäden durch die Leitungen sind auch nicht Gegenstand des anhängigen Zivilverfahrens zu der Horizontalbohrung. Vielmehr geht es in diesem Verfahren um Klärung, ob es eine zweckmässigere und wirtschaftlich tragbare alternative Anschlussmöglichkeit für Wasser als durch die Horizontalbohrung gibt. Mir erscheint es so, dass mein Bruder sich durch die sachlich für mich überhaupt nicht nachvollziehbare Aufstellung eines neuen Bebauungsplans einen prozessualen Vorteil im laufenden Zivilverfahren verschaffen will und hierfür die Gemeinde Fürth auf seine Seite ziehen will.

langfristig erheblich leichter zu wartende Leitungsführung ermöglicht. Diese neue Leitungstrasse belastet bisherige Wiesenflächen und keine Bauflächen. Ihr wurde seitens des bisherigen Eigentümers zugestimmt. Sie ist daher im Vergleich zur bestehenden Abwasserleitung städtebaulich leichter zu begründen.

Die angeblichen Schäden an bestehenden Gebäuden können seitens der Gemeinde nicht überprüft und beurteilt werden. Sie sind auch kein Grund dafür, die Leitung nicht mehr festzusetzen. Grund für das Löschen der Darstellung der Leitung (bzw. deren nicht-Einzeichnen) und des Leitungsrechts ist die Tatsache, dass diese Leitung aus städtebaulicher Sicht nicht zur Erschließung des Wohngrundstücks und auch nicht zur Erschließung des westlichen Gewerbegrundstücks unverzichtbar ist. Die mit der Leitung einhergehenden Nachteile für den betroffenen Grundstückseigentümer sind daher bei gerechter Abwägung der Belange nicht zu rechtfertigen. Jede Druckleitung stellt ein gewisses Risiko für Ausspülungen im Falle eines Leitungsbruchs dar. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über die genaue Art der Einbringung dieser Leitung und möglicher Beschädigungen während des Einbaus vor. Dies ist auch nicht zu überprüfen. Im Horizontalbohrverfahren kann z.B. keine ansonsten übliche Sandummantelung der Leitung eingebracht worden sein, durch welche die Leitung vor mechanischen Beanspruchungen geschützt wäre. Letztlich ist aber entscheidend, dass die Leitung gegen den Willen des Grundstückseigentümers und ohne städtebauliche Notwendigkeit verlegt wurde.

Das anhängige Zivilverfahren ist nur dahingehend von Belang, als dass es die ablehnende Haltung des belasteten Grundstückseigentümers dokumentiert. Falls im Rahmen des privaten Rechtsstreits entschieden werden sollte, dass die Leitung in der heutigen Lage verbleiben kann, trifft der Bebauungsplan keine gegenteiligen Festsetzungen. Die Leitung ist planungsrechtlich zulässig, jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Hinsichtlich eventueller prozessualer Vor- oder Nachteile ist festzuhalten, dass es zum Zeitpunkt der ungenehmigten Leitungsverlegung noch keinen Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gab.

Dies widerspricht jedoch der von Ihnen geäußerten Position, dass Sie in das Zivilverfahren nicht für die eine oder andere Seite eingreifen wollen. Warum verhalten Sie sich nicht weiter neutral, so wie es immer Ihr Anspruch war?

Falls sich die Gemeinde Fürth sich auf weiteres Vorbringen meines Bruders stützen will, welches ich nicht kenne, beantrage ich hiermit die Einsichtnahme in die entsprechenden Dokumente, um dazu fundiert Stellung nehmen zu können.

Nach alldem erscheint es für mich unverständlich, warum nun plötzlich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, ohne dass sich irgend etwas an den äußeren Umständen erkennbar geändert hat. Nicht zuletzt muss es auch gemeinsames Ziel sein, Kosten nach Möglichkeit zu vermeiden, die nicht nur durch einen (zu) teuren Feuerwehrstandort sondern schon alleine durch eine Abänderung des Bebauungsplans und erneute Offenlegung - vielleicht unnötig (?) - entstehen würden.

Ich bitte inständig um einen neuen Gesprächstermin, bevor Sie hierzu weitere Entscheidungen treffen. Hoffentlich können Sie dabei auch mein Bedürfnis nach Transparenz verstehen, nämlich dass Entscheidungen in nachvollziehbarer, sachlich gebotener und wirtschaftlich sinnvoller Weise getroffen werden. Für mich, meine Familie und meine Mitarbeiter geht es hier um Existenzfragen.“

Die Gemeinde greift in keiner Weise in das Zivilverfahren ein. Es wird im Bebauungsplan weder der Rückbau der Leitung verlangt noch deren Bestand durch Festsetzung gestützt. Der Bebauungsplan ist in dieser Hinsicht völlig neutral.

Die Stellungnahmen des betroffenen Grundstückseigentümers sind Teil der vorliegenden Abwägungsvorlage, die in öffentlicher Sitzung beraten wird. Die privaten Stellungnahmen müssen im Bauleitplanverfahren im Rahmen der anschließenden öffentlichen Auslegung nur einsehbar gemacht werden, sofern sie umweltbezogene Informationen beinhalten. Dies wird zu gegebener Zeit nochmals geprüft und dann im Rahmen der folgenden Offenlage berücksichtigt. Schon aus Gründen des Datenschutzes werden private Stellungnahmen im Übrigen nicht veröffentlicht.

Zu den Gründen für die geänderte Entwurfsplanung wurde schon umfangreich Stellung genommen. Auf die Ausführungen zu den Stellungnahmen des Einwenders vom 12.09.2023 und 21.12.2023 sowie die obigen Ausführungen wird insofern verwiesen.

Die Gemeindeverwaltung hat mehrere Gesprächstermine mit dem Einwender durchgeführt. Die rechtliche Position der Gemeinde wurde erläutert und begründet. Derzeit besteht aus Sicht der Gemeinde kein Bedarf für weitere persönliche Gespräche. Der Einwender hat die Möglichkeit zur erneuten Auslegung wiederum Stellungnahmen abzugeben. Eine Existenzgefährdung des Einwenders oder seiner Mitarbeitenden kann aufgrund des Bebauungsplans nicht erkannt werden. Anstelle der privaten Trinkwasserleitung kann ein Anschluss des Gewerbegrundstücks an die gemeindliche Wasserversorgung erfolgen. Auch die Verlegung einer privaten Wasserleitung könnte auf Grundlage einer noch mit der Gemeinde abzuschließenden Vereinbarung zugelassen werden. Grundstücke Dritter dürfen hierbei allerdings nicht über ein unabdingbar erforderliches Maß hinaus belastet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die private Stellungnahme wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und hat entsprechende Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Begründung wird entsprechend angepasst bzw. ergänzt.