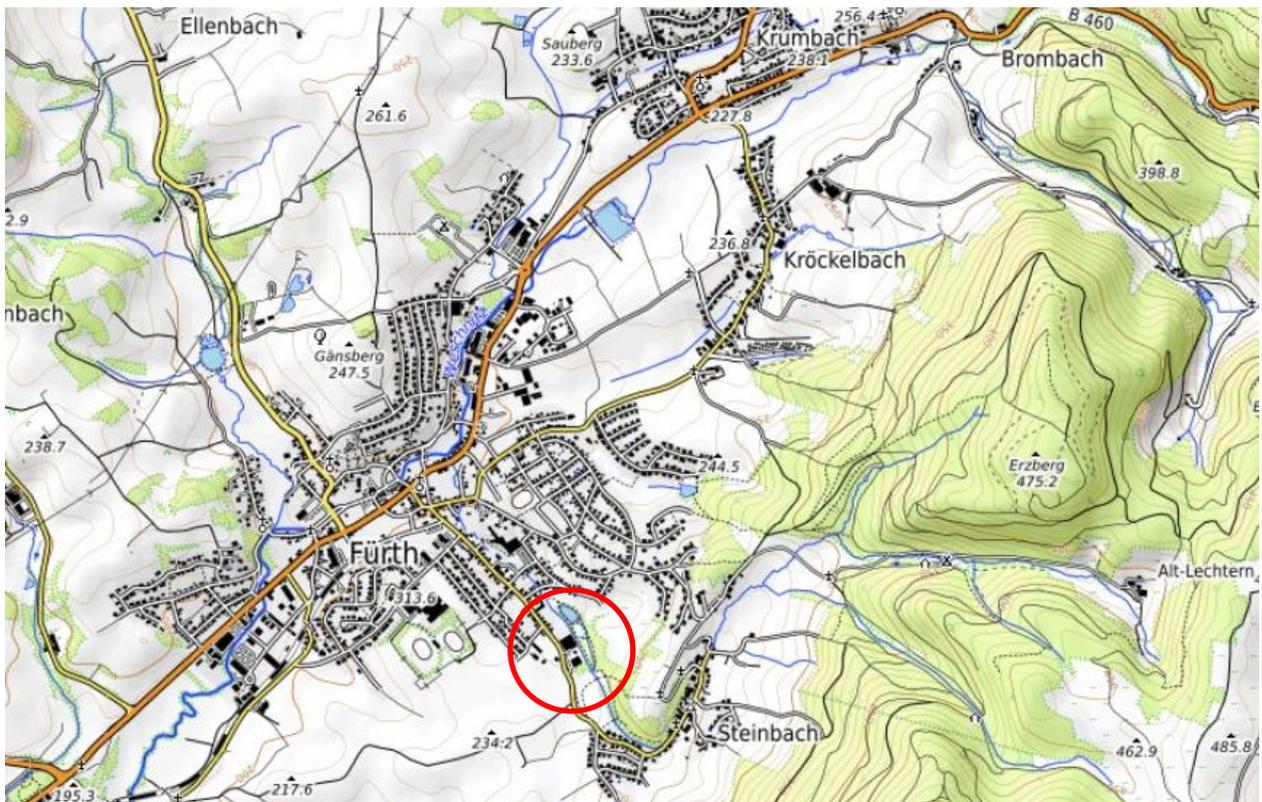




Gemeinde Fürth

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Teil I: Begründung

Mai 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis Teil I (städtebaulicher Teil)

| | | |
|--------|---|----|
| I. | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen | 3 |
| I.1 | Grundlagen | 3 |
| I.1.1 | Anlass der Planung | 3 |
| I.1.2 | Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung | 3 |
| I.1.3 | Planungsvorgaben | 4 |
| I.1.4 | Alternativenprüfung | 8 |
| I.1.5 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung | 8 |
| I.1.6 | Erschließungsanlagen | 9 |
| I.1.7 | Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange | 10 |
| I.1.8 | Oberirdische Gewässer | 11 |
| I.1.9 | Altlasten und Bodenschutz | 11 |
| I.1.10 | Land- und Forstwirtschaftliche Belange | 12 |
| I.1.11 | Belange des Artenschutzes | 12 |
| I.1.12 | Klimaschutz und Energiewende | 13 |
| I.1.13 | Immissionsschutz | 14 |
| I.1.14 | Denkmalschutz | 14 |
| I.1.15 | Belange des Kampfmittelräumdienstes | 14 |
| I.2 | Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes | 14 |
| I.3 | Bodenordnende Maßnahmen | 15 |
| I.4 | Planverfahren und Abwägung | 15 |

Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

siehe separates Inhaltsverzeichnis im Umweltbericht

Anlagen

Bestandsplan (realer/fiktiver Bestand) der Nutzungs- und Biototypen aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Am südlichen Ortsausgang der Kerngemeinde Fürth befinden sich an der Steinbacher Straße (K25) bereits seit den 1960er Jahren gewerblich genutzte Flächen.

Seit 2011 befindet sich die Firma DMS Technologie GmbH auf den Flächen im Plangebiet. Der im Jahr 2008 im Fürther Ortsteil Lörzenbach gegründete Betrieb stieß an seinem dortigen Standort schnell an seine räumlichen Grenzen und zog in die Gewerbehallen an der Steinbacher Straße. In den letzten Jahren folgten hier ebenfalls bereits Um- und Ausbauten. Aufgrund des stetigen Wachstums des Maschinenbauunternehmens wurde ein Teil der bisherigen Firmengebäude abgerissen und der Bau eines modernen Neubaus in Angriff genommen. Die Baugenehmigung für die Errichtung der neuen Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude wurde bereits am 09.12.2020 durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße mit Befreiungen von den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt und soll für mehr als 100 Mitarbeiter Platz schaffen.

Die parallele 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (rechtskräftig seit 04.07.2009) wird dennoch erforderlich, weil die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden nicht gänzlich auf dem Gewerbegrundstück nachgewiesen werden kann. Weiter wird eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen südlich der Gebäude benötigt. Daher soll ein Teil des angrenzenden Grundstücks Nr. 14/12 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dieser im Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Grünflächen dargestellte Bereich ist entsprechend zu ändern. Der Entfall der Grünflächen sowie die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden mittels Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Nachbargemeinde Mörlenbach kompensiert.

Zwischen dem Gewerbegrundstück und der Steinbacher Straße befinden sich noch Grundstücksflächen der Gemeinde Fürth, die teilweise bereits für Grundstückszufahrt und Stellplätze verwendet werden. Diese Flächen sollen nun entsprechend ihrer aktuellen bzw. geplanten Nutzungen (Zufahrt, Stellplätze, öffentlicher Fuß- und Radweg, Wiesenflächen) festgesetzt werden.

Um den Firmenstandort als eine der wenigen entsprechend großen Gewerbeflächen der Gemeinde Fürth zu sichern und dem ansässigen Betrieb weitere Entwicklungen zu ermöglichen, sollen nun durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gemeinde Fürth ist bestrebt, auch im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Gemeinde, die Entwicklung der Maschinenbaufirma, die sich klar zum Standort Fürth bekennt und deren meisten Mitarbeiter aus der Umgebung kommen, zu unterstützen.

I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich betrifft nur den Erweiterungsbe-
reich des Gewerbegebietes und umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 9, Flurstücke Nr. 14/12 (teilweise) Nr. 16/9 (teilweise) und Nr. 128/28 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 0,41 ha.



Abbildung 1: Betroffener Bereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2021)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als „Siedlungsbereich, Bestand“ ausgewiesen. Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“.

Gemäß Ziel Z 3.41-3 des Regionalplanes hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Weiterhin führt Ziel Z 3.4.2-4 aus, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden hat. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

Außerdem werden durch die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebetriebes insbesondere auch die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele zur vorrangigen Erhaltung und Aufwertung im Bestand befindlicher Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen berücksichtigt (G 3.4.2-1).

Zu der vorliegenden Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht somit keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2021)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt den Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplanes überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Nur der Erweiterungsbereich südlich der bestehenden Gebäude wird als Grünfläche dargestellt. Weiter befindet sich innerhalb des zu ändernden Planbereiches eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine großflächige Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops. Diese Darstellungen sind nun entsprechend der vorliegenden Planung in der Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

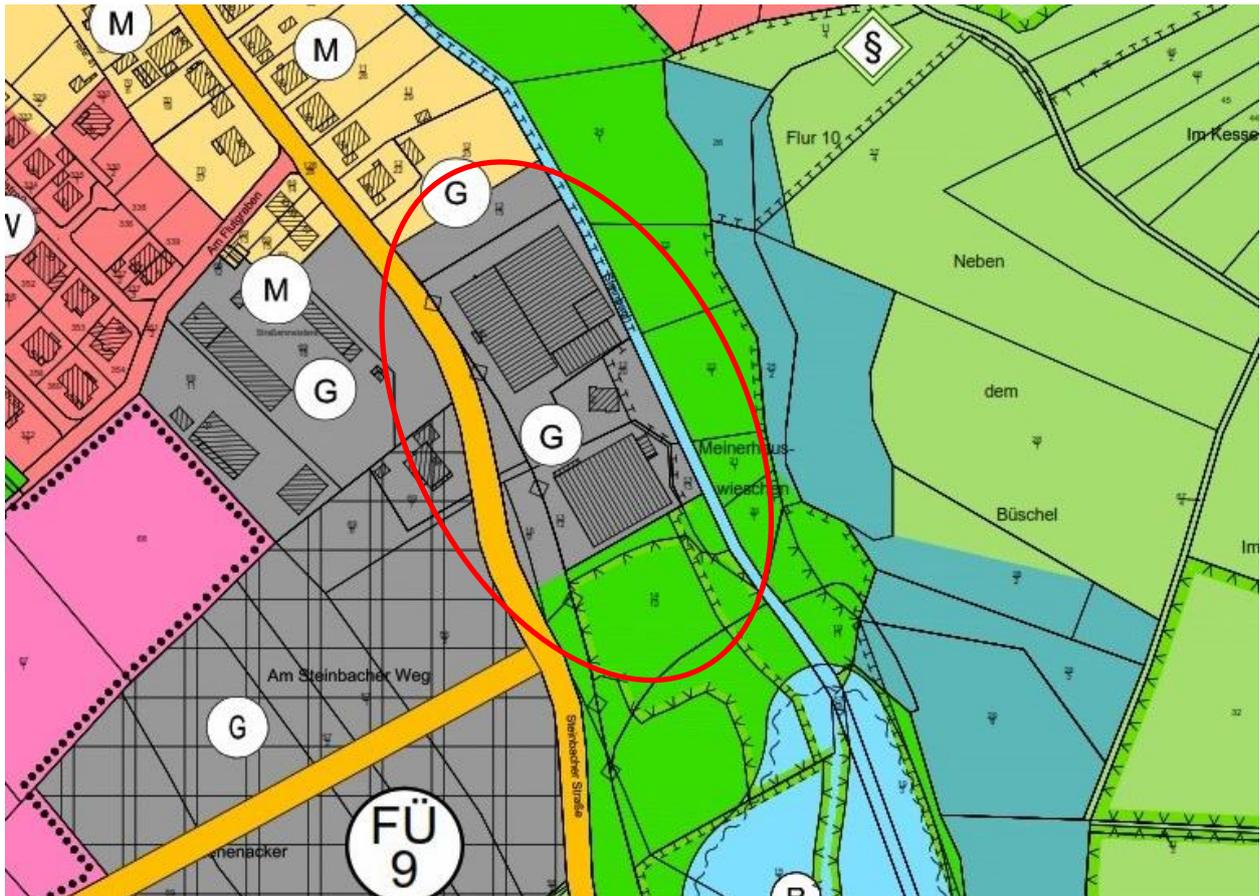


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

Mit der parallelen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ wird der ursprüngliche Bebauungsplan FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (in Kraft getreten am 04.07.2009) überplant und ersetzt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan FÜ57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 19.10.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der NATURA 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ befindet sich ca. 1.000 m südlich des Plangebiets.

Innerhalb des ursprünglichen Gewerbegebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Südlich der geplanten Gewerbeflächenenerweiterung besteht für zwei Feuchtgehölze Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG. Diese werden jedoch durch die Planung nicht unmittelbar beansprucht. Unmittelbar an den südlichen Teil des Plangebietes angrenzend befindet sich das

Biotop Nr. 2589 „Erlensaum am Steinbach südwestlich von Fürth“. Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebietes weitere kleine Biotope (Baumhecken, Birkenreihe und Streuobstbestand). Eine Beeinträchtigung dieser Biotope durch das Planvorhaben ist jedoch ebenfalls nicht erkennbar.

Im Süden des Planbereiches werden Kompensationsflächen zum Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach überplant. Diese vom Bescheidinhaber Gewässerverband Weschnitz dauerhaft zu erhaltenden Kompensationsflächen sind dem Verfahren „Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach“, Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Juli 2006, Az.: RP V 53.1-1.5 P43-0045b, zugeordnet. Durch die vorliegende Planung sind folgende als „umgesetzt“ ins Natureg eingepflegte Maßnahmen betroffen: Maßnahme-Nr.: D_AA_007797: „Pflanzung Obstbäume“ und Maßnahme-Nr.: D_AA_007798 „Grünland Neueinsaat“. Die Maßnahme „Pflanzung Obstbäume“ reicht mit einigen Obstbäumen in die Südwestecke des Plangebietes hinein. Diese werden in der Planung als Bestandsbäume berücksichtigt und als zu erhalten festgesetzt. Die Maßnahme „Grünland Neueinsaat“ wurde im Bereich südlich des Planungsgebietes (Neubau Rückhaltebecken) umgesetzt. Die nördlich angrenzenden Bereiche waren durch den vorhandenen Bestand (Gehölze, Feuchtgehölze, Brachen), bereits viel zu wertvoll, als sie mit Grünland neu einzusäen. Insofern muss es sich bei der Darstellung der Neuansaat um einen Abgrenzungs-/Darstellungsfehler handeln. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum damaligen Verfahren wurden die Flächen als zu erhaltendes Grünland / zu erhaltende Gehölze dargestellt. Hier haben sich im Laufe der Zeit Vegetationsverschiebungen/-entwicklungen ergeben, so dass hier heute mehr Gehölze und Brachen vorhanden sind.

Die Planung befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

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

I.1.4 Alternativenprüfung

Die Nutzung an der Steinbacher Straße ist über viele Jahre entstanden. Die aktuell genehmigte bauliche Nutzung ist städtebaulich vertretbar und stellt eine sinnvolle Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung dar.

In Ermangelung alternativer Gewerbeflächen in der Gemeinde Fürth war der Umzug des Unternehmens auf ein anderes Betriebsgelände keine mögliche Planungsalternative. Alternative Betriebsstandorte lägen somit außerhalb des Gemeindegebietes, wahrscheinlich sogar außerhalb des Weschnitztales und hätten den Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteueraufkommen für die Gemeinde Fürth zur Folge. Die Gemeinde sieht es daher als eine ihrer wichtigen Aufgaben an, für ortsansässige Firmen möglichst optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wobei konkurrierende Belange der Bevölkerung sowie des Umwelt- und Naturschutzes in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden.

Mit der vorliegenden Planung ergibt sich die Möglichkeit, mit einer relativ geringen Ausdehnung der bestehenden Betriebsflächen das Unternehmen am ansässigen Standort zu halten.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth. Der Ortsrand weist eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und Gewerbe auf. In Gegenlage zum Plangebiet befinden sich die Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei, für die vor einigen Jahren ebenfalls ein Bebauungsplan zur Sicherung der gewerblichen Nutzung aufgestellt wurde. Die Gebäude entlang der Steinbacher Straße sind überwiegend zweigeschossig.

Die Hauptdachflächen innerhalb des Planbereiches wiesen bislang eine Satteldachform auf. Untergeordnete Gebäudeteile hatten Flachdächer. Aufgrund der Größe der Gewerbegebäude ist ein gestalterischer Gesamtzusammenhang mit der benachbarten Wohnnutzung nicht herzustellen,

so dass zur Realisierung einer ansprechenden Gebäudearchitektur entsprechende Wahlmöglichkeiten bei der Dachgestaltung angemessen sind.

Der dem Steinbach zugewandte Grundstücksteil hinter den bisherigen Hallenbestand ist durch einen dichten Gehölzbewuchs geprägt. Zur Gefahrenabwehr wird die Herstellung von Feuerwehrzufahrten und ihren Bewegungsflächen zwingend erforderlich müssen hier Rodungen vorgenommen werden. Die Rodungen sind mittels entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

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



Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme 2019 (aufgerufen im Oktober 2021))

I.1.6 Erschließungsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist vorhanden. Die Gewerbegrundstücke sind direkt von der Steinbacher Straße (K25) anfahrbar.

Durch die vorliegende Änderungs- und Erweiterungsplanung eventuell entstehender zusätzlicher Verkehr ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Der Verkehrsablauf wird durch das geplante Vorhaben zur Erweiterung der hier bereits seit 2011 bestehenden Firma nicht zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Langfristig wird mit insgesamt ca. 100 Mitarbeitern seitens des Unternehmens gerechnet. Aktuell sind ca. 60 Mitarbeiter für den Betrieb vor Ort tätig. Der Kundenverkehr beschränkt sich auf wenige Fahrzeuge pro Tag. Und auch die Belieferung des Betriebes erfolgt im Schnitt durch lediglich drei Lkws und vier Kleintransporter pro Tag. Da es sich vorliegend um einen seit Jahren bestehenden Gewerbebestandort

handelt, geht die Gemeinde aktuell nicht davon aus, dass sich das Verkehrsgeschehen in der Steinbacher Straße planungsbedingt erheblich ändern wird, so dass voraussichtlich keine straßenbetriebliche Maßnahmen erforderlich werden. Im Übrigen löst der Bebauungsplan die entsprechenden Zusatzverkehre nicht aus, da die in der baulichen Realisierung befindliche bauliche Erweiterung bereits bauaufsichtlich genehmigt wurde. Zudem bereitet der parallele Bebauungsplan eine angemessen große Parkplatzfläche für das Gewerbegebiet vor und verbessert somit die örtlichen Verkehrsverhältnisse durch eine Reduzierung des Parkdrucks auch in der Umgebung des Vorhabens.

Die in der parallelen Bebauungsplanänderung überplanten Grundstücke liegen im südlichen Bereich trotz bestehender Bebauung außerhalb der Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze). An einer klassifizierten Straße sind Grundstückszufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Hessischem Straßengesetz (HStrG) unzulässig. Auch Stellplätze sind außerhalb der OD-Grenze nur in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand zulässig. Um die Lage der gesamten bebauten Grundstücksflächen vollständig innerhalb der OD-Grenze zu gewährleisten, war im Vorentwurf zunächst geplant, diese um ca. 60 m Meter in südliche Richtung zu verlegen. Aus Sicht des Straßenbaulastträgers ist diese Verlegung der OD-Grenze jedoch nicht erforderlich. Hessen Mobil stellt eine Ausnahmegenehmigung für die geplanten Stellplätze in der Bauverbotszone in Aussicht.

Bisher besteht parallel zur Steinbacher Straße lediglich ein Gehweg mit geringer Breite. Dieser soll zur Verbesserung der Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes für einen zukünftigen kombinierten Geh-/Radweg mit einer Breite von 3,0 m vorbereitet werden, so dass später die Möglichkeit besteht, den heute vorhandenen Gehweg als kombinierten Geh- und Radweg mit der erforderlichen Breite auszubauen. Eine genaue Ausführungsplanung für den Ausbau des bestehenden Gehweges zum kombinierten Geh-Radweg wird zu gegebener Zeit mit Hessen Mobil bzw. dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Das gewerbliche Bauvorhaben steht mit dieser Maßnahme in keinem sachlichen Zusammenhang. Die Gemeinde sichert vorliegend nur das Baurecht, bzw. die benötigte Fläche für eine entsprechende Entwicklung, im Vorgriff auf eine mögliche spätere technische Planung. Im Bereich der Grundstückszufahrten sollen im Rahmen eines möglichen späteren Radwegeausbaus deutliche Fahrbahnmarkierungen und Radfahrerpiktogramme vorgenommen werden. Weiter sollen Umlaufsperrungen in Verantwortung der Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde geprüft, mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt und bei Bedarf angeordnet werden. Die „Drängelgitter“ und die Markierungen sollen zur Geschwindigkeitsreduktion aller Verkehrsteilnehmer beitragen und durch das langsamere Tempo zu mehr Aufmerksamkeit für die örtliche Straßenverkehrssituation führen.

Im Rahmen einer eventuellen späteren Verkehrsflächenplanung wird ein Markierungs- und Beschilderungsplan für die langfristig geplanten Ausbaumaßnahmen des Radweges erstellt und mit Hessen Mobil abgestimmt.

I.1.7 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trink- und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung können über das bestehende öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Fürth gewährleistet werden. Durch das Plangebiet verlaufende Hauptkanäle der Abwasseranlage sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung in den Steinbacher Straße. Neubauten sind an das Trinkwassernetz über Hausanschlüsse anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird aufgrund der bisherigen Nutzungen durch die parallele Bebauungsplanänderung nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Fürth abgedeckt. Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke

anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist, wie auch die Trinkwasserzunahme, vernachlässigbar. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen im Plangebiet wird der Abwasseranfall durch die vorliegende Planung voraussichtlich nur unwesentlich zunehmen und kann von den vorhandenen Abwasserkanälen der Gemeinde aufgenommen werden.

I.1.7.2 Wasserqualität

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

I.1.7.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Änderungsplanung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.8 Oberirdische Gewässer

Östlich des Plangebietes verläuft der „Steinbach“. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Situation sind Beeinträchtigungen des Fließgewässers durch die baulichen Anlagen bzw. Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist der direkt östlich des Plangebietes verlaufende Arm des Steinbachs in der Vergangenheit bereits nach dem Dammdurchfluss des Rückhaltebeckens als ein Betongerinne gefasst worden. Es handelt sich somit nicht mehr um ein natürliches Gewässerbett, das durch die Planung in seinem Bestand beeinträchtigt werden könnte. Der naturnahe Seitenarm des Steinbachs, der nach dem Dammdurchfluss des Rückhaltebeckens in Richtung Nordosten abzweigt und schließlich im Bereich des Generationenparks Steinbachwiesen in einen künstlich angelegten Teich mündet, wird vom Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Veränderungen im gewässernahen Bereich werden im Übrigen nicht erst durch den parallelen Bebauungsplan begründet, sondern wurden bereits im Rahmen einer bauaufsichtlichen Genehmigung der Bauaufsicht des Landkreises unter fachlicher Beteiligung der Unteren Wasserbehörde genehmigt. In diesem Zuge wurde auch die Unterschreitung des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens genehmigt. In dem Bereich der südlichen Erweiterung wird, da diese Fläche bislang dem Außenbereich zuzurechnen war, ein Gewässerrandstreifen von 10m durch B-Plan-Festsetzung berücksichtigt. Der Gewässerrandstreifen wird lediglich für die erforderliche Feuerwehrumfahrt mit Bewegungsflächen benötigt. Zur Gefahrenabwehr ist dieser Bereich grundsätzlich immer freizuhalten, so dass jederzeit die Zufahrt für Löschfahrzeuge gegeben ist. Die entlang des Steinbachs vorhandenen standortgerechten Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten bleiben. Zur Gefahrenabwehr ist jedoch die Herstellung der Feuerwehrezufahrt und mit ihren Bewegungsflächen zwingend erforderlich.

I.1.9 Altlasten und Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Darmstadt wies im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens darauf hin, dass das Grundstück „Steinbacher Straße 62“ in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nummer 431.007.050-001.158 geführt ist. Als Status der Fläche wurde vermerkt: „Fläche nicht bewertet“. Dies bedeutet, dass der von der Gemeinde erhobene Altstandort in ALTIS erfasst wurde. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine Strickwarenfabrik, die 1969 den Betrieb aufgab. Infolge einer im Jahr 2019 durchgeführten Einzelfallrecherche wird die Fläche nun mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt. Eine mögliche Umweltgefährdung hinsichtlich des Bodens bzw. des Grundwassers konnte durch die frühere gewerbliche Nutzung nicht ermittelt werden. Dennoch ist zu diesem Thema ein Texthinweis in der parallelen Bebauungsplanänderung enthalten, wonach bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische

Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

I.1.10 Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Bei dem parallelen Bebauungsplanverfahren handelt es sich überwiegend um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Gewerbeflächen. Es werden keine land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Anspruch genommen.

Bei den erforderlichen Erweiterungsflächen im Süden des Plangebietes handelt es sich um bewachsene Gehölzflächen. Der Eingriff in diese Fläche wird in der parallelen Bebauungsplanänderung bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe können nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher erfolgt die Kompensation des Biotopwertdefizits durch konkretisierende Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Mörlenbach. Dort sind nach Kenntnisstand der Gemeinde Fürth keine Waldflächen betroffen.

Es werden zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen getroffen, die u.a. eine Waldverkehrssicherung berücksichtigt. Dem Gewerbebetrieb wird die Beobachtung des Waldrandes in Bezug auf ggf. entstehendes Totholz und eine Meldepflicht gegenüber der Gemeinde als Waldeigentümer auferlegt. Maßnahmen wie die Entnahme nicht mehr standsicherer Bäume darf selbstverständlich nur bei Genehmigung durch die Gemeinde erfolgen. Die betreffenden Zusatzkosten gegenüber einer üblichen Waldrandbewirtschaftung hat der begünstigte Gewerbebetrieb auf Anforderung durch die Gemeinde zu erstatten.

I.1.11 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde auf Ebene der Bebauungsplanänderung eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage zur Begründung der parallelen Bebauungsplanänderung) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie werden auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechend verbindlich festgesetzt.

Auf die ausführlichen Erläuterungen zur Berücksichtigung der verschiedenen Maßnahmen und Empfehlungen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird an dieser Stelle verwiesen. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Mit den auf Ebene des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen seiner Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der groben Übersichtskartierungen sowie der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, baumhöhlenbewohnende

Fledermausarten sowie für 21 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, die Teilgruppe der Fledermäuse und dem Stieglitz erfolgte eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen.

Mit Einhaltung der Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die erwähnten streng geschützten europarechtlich relevanten Arten aus. Somit bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.

Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.“

I.1.12 Klimaschutz und Energiewende

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

Die Gemeinde Fürth geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

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

Zur Förderung der umweltschonenden Energieversorgung sowie um eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen bei Bestandsgebäuden empfohlen. Eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von PV-Anlagen im parallelen Bebauungsplan ist aus Sicht der Gemeinde Fürth nicht erforderlich. Das Gebäudeenergiegesetz gibt die Verwendung regenerativer Energieformen zwingend vor. Nachdem es viele verschiedene technische Optionen zur Energieversorgung (z.B. Solarkollektoren oder Erdwärme) gibt, sollen auf Ebene des Bebauungsplans keine weitergehenden diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden. Die Bauherren können somit ein auf das jeweilige Vorhaben optimiertes technisches System wählen. Zudem sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig, nachdem sich die Gesetzgebung ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist. Durch die Gesetzgebung in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

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

I.1.13 Immissionsschutz

Der Ortsrand von Fürth weist entlang der Steinbacher Straße eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und Gewerbe auf. Da die Gewerbenutzungen im Plangebiet ggf. einen Nutzungskonflikt mit dem benachbarten Wohnungsbestand auslösen könnten, wurde im Ursprungsplan für den Bereich des Eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt, dass dort im Rahmen einer Nutzungseinschränkung nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile ansiedeln dürfen, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Wesentliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen werden hierdurch ausgeschlossen. Diese Festsetzung bleibt auch im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes bestehen. Nachdem die Gewerbenutzung als Emissionsort bereits seit Jahren besteht und die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auch heute bereits einzuhalten sind, wird durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung kein grundsätzlich neuer Immissionskonflikt erzeugt.

Allgemein sind die Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A)) einzuhalten. Hierauf wurde auch im Rahmen der aktuell vorliegenden Baugenehmigung für den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude hingewiesen.

I.1.14 Denkmalschutz

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

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

I.1.15 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Um kampfmittelbedingte Risiken für das Plangebiet auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.2 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt den Geltungsbereich hauptsächlich als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Bereich südlich der bestehenden Gebäude wird als Grünfläche dargestellt. Weiter befindet sich innerhalb des zu ändernden Planbereiches eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine großflächige Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops. Diese Darstellungen sind nun entsprechend der vorliegenden Planung in einer parallelen Flächennutzungsplanänderung anzupassen.

Auf die Begründung der detaillierteren Festsetzungen zur parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird verwiesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich.

I.4 Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.12.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 02.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.01.2022 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 31.01.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte jedoch nicht zu Änderungen an den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2022 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.01.2023 hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

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

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

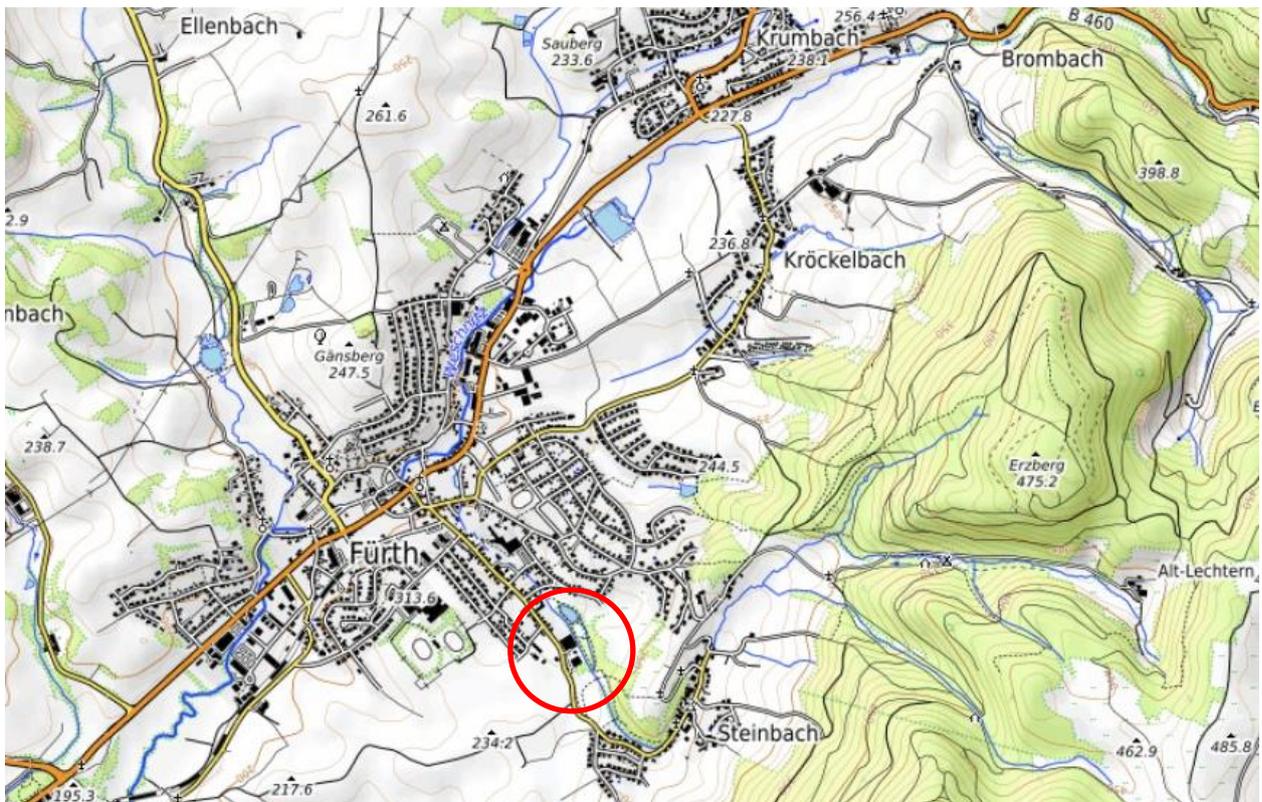
vorgebracht, die im Rahmen der fachlich begründeten Abwägungsentscheidung zu einer Änderung der Planung führten.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlage, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 23.05.2023 im Hinblick auf die Darstellungen unverändert zur Beantragung der erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) beschlossen werden.



Gemeinde Fürth

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Teil II: Umweltbericht

Mai 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:



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

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Anette Ludwig

Dipl.-Biologe
Henry Riechmann

Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis Teil II (Umweltbericht)

| | | |
|--------|---|----|
| II. | Umweltbericht | 3 |
| II.1 | Allgemeines | 3 |
| II.1.1 | Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung | 3 |
| II.1.3 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 3 |
| II.1.3 | Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele | 4 |
| II.1.4 | Angewandte Untersuchungsmethoden | 6 |
| II.1.5 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen | 6 |
| II.2 | Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | 6 |
| II.2.1 | Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches | 7 |
| II.2.2 | Schutzgut Landschaftsbild / Erholung | 8 |
| II.2.3 | Boden und Altlasten | 8 |
| II.2.4 | Schutzgut Klima | 11 |
| II.2.5 | Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser | 12 |
| II.2.6 | Schutzgut Flora und Fauna | 12 |
| II.2.7 | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 20 |
| II.2.8 | Schutzgut Mensch | 20 |
| II.2.9 | Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern | 21 |
| II.3 | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 21 |
| II.4 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes | 21 |
| II.5 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 21 |
| II.6 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring) | 22 |
| II.6 | Zusammenfassung des Umweltberichtes zur parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung | 22 |

Anlagen

Bestandsplan (realer/fiktiver Bestand) der Nutzungs- und Biototypen aus dem parallelen Bebauungsplanverfahren

II. Umweltbericht

Aufgrund der parallelen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ kann die Thematik „abgeschichtet“ werden. Insofern wird hier in Ergänzung zu den nachfolgenden Angaben auf die ausführlichen Darlegungen der Umweltbelange und ihrer Berücksichtigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

II.1 Allgemeines

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

Der durch die Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich wird vollständig durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des Bebauungsplanes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan verwiesen. Die darin enthaltene Bezugnahme auf den Bebauungsplan gilt sinngemäß auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Auf die ausführliche Darstellung in Teil I der Begründung wird verwiesen.

II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei dem parallelen Bebauungsplanverfahren handelt es sich überwiegend um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Gewerbeflächen.

Die Bauleitplanerischen Festsetzungen sollen die Entwicklung der seit 2011 bestehenden Firma ermöglichen. Dazu sind vor allem folgende Anpassungen nötig:

Im Rahmen der Änderungsplanung werden die ursprünglich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend übernommen. Nur im Bereich des geplanten Hallenneubaus wird die Baugrenze an der östlichen Seite überschritten. Daher erfolgt hier eine Anpassung der Baugrenze an die betrieblich notwendige Hallendimensionierung.

Im Sinne des Landschaftsbildes ist eine Höhenbegrenzung der baulichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. In der parallelen Bebauungsplanänderung soll eine Begrenzung über die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 11,50 m in Bezug auf den im Planteil zeichnerisch bestimmten Höhenpunkt „B“ erfolgen. Die hiermit verbundene Gebäudeerhöhung ist städtebaulich vertretbar und für die Abläufe des Betriebes (z.B. Einbau einer Kranbahn und deren Bewegungsflächen zur Montage schwerer Bauteile) erforderlich.

Zur städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplatzflächen wird im parallelen Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten“ zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carpports) sind hier ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sollten zunächst überwiegend entlang der Steinbacher Straße errichtet werden. Allerdings sind diese auf der Fläche zwischen der Kreisstraße und dem Geh-/Radweg in der erforderlichen Anzahl nicht realisierbar. Daher soll das Gewerbegrundstück in südliche Richtung auf das Grundstück Nr. 14/12 erweitert und dort weitere Stellplätze errichtet werden.

Die hier beschriebenen Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung stellen eine Modifizierung der Festsetzungen der Ursprungsplanung im Sinne der betrieblichen Entwicklung der seit 2011

an diesem Standort bestehenden Firma dar. Durch die räumlich beengte Situation auf dem Gelände ist eine alternative Flächenplanung innerhalb des Planbereiches nicht möglich.

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

Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der Planbereich als „Siedlungsbereich, Bestand“ ausgewiesen.

Es werden durch die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebetriebes insbesondere auch die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele zur vorrangigen Erhaltung und Aufwertung im Bestand befindlicher Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen berücksichtigt (G 3.4.2-1).



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2021)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellt das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Nur der Erweiterungsbereich südlich der bestehenden Gebäude wird als Grünfläche dargestellt. Weiter befindet sich innerhalb des zu ändernden Planbereiches eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine großflächige Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops. Diese Darstellungen sind nun entsprechend der vorliegenden Planung anzupassen.

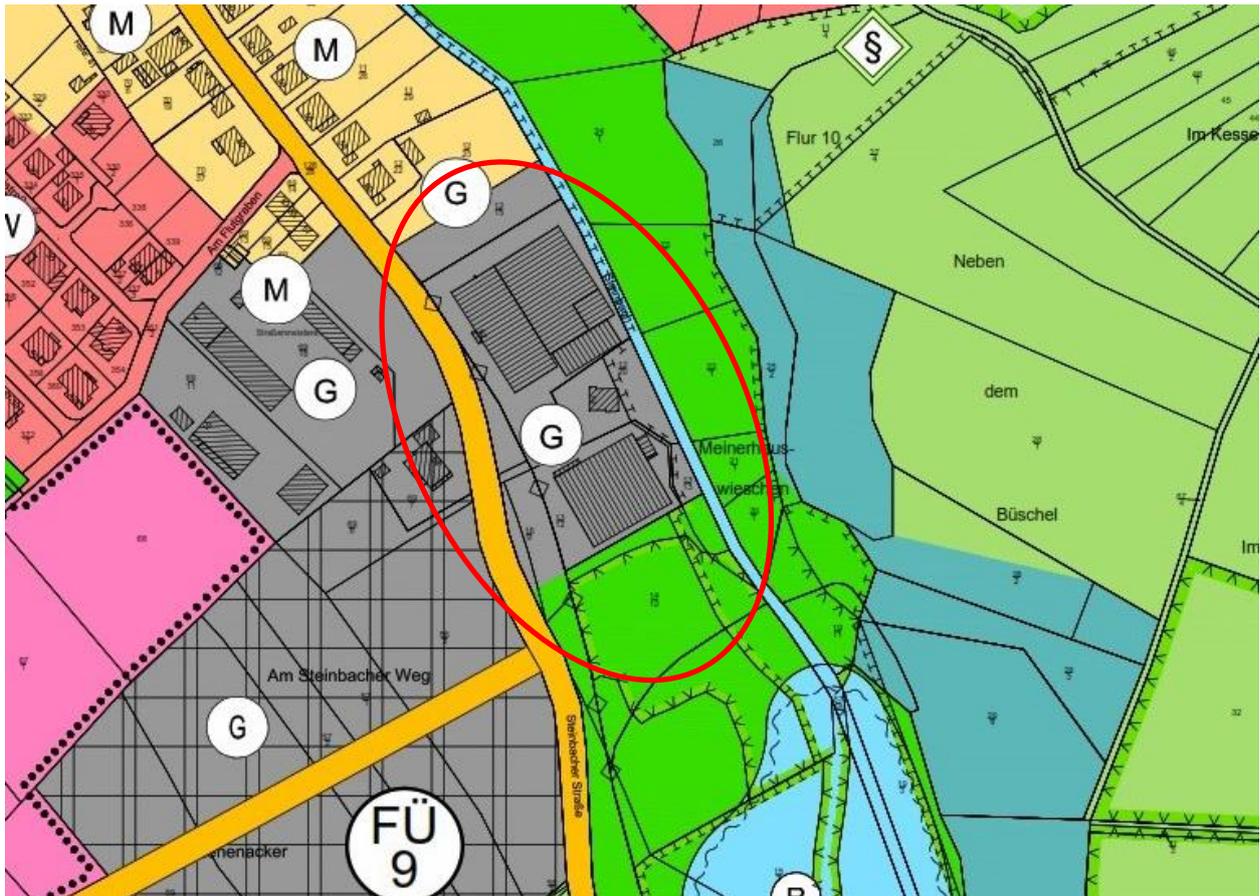


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Fürth, März 2016)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der NATURA 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ befindet sich ca. 1.000 m südlich des Plangebiets.

Im Süden des Plangebietes besteht für zwei Feuchtgehölze Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG. Unmittelbar östlich und südöstlich an den Geltungsbereich grenzt das Biotop Nr. 2589 „Erlensaum am Steinbach südwestlich von Fürth“ der Hessischen Biotopkartierung (HB) an. Des Weiteren werden in diesem Bereich Kompensationsflächen zum Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach überplant. Diese vom Bescheidinhaber Gewässerverband Weschnitz dauerhaft zu erhaltenden Kompensationsflächen sind dem Verfahren „Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach“, Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Juli 2006, Az.: RP V 53.1-1.5 P43-0045b, zugeordnet. Durch die vorliegende Planung sind folgende als „umgesetzt“ ins Natureng eingepflegte Maßnahmen betroffen: Maßnahme-Nr.: D_AA_007797: „Pflanzung Obstbäume“ und Maßnahme-Nr.: D_AA_007798 „Grünland Neueinsaat“. Die Maßnahme „Pflanzung Obstbäume“ reicht mit einigen Obstbäumen in die Südwestecke des Plangebietes hinein. Diese werden in der Planung als Bestandsbäume berücksichtigt und als zu erhalten festgesetzt. Die Maßnahme „Grünland Neueinsaat“ wurde im Bereich südlich des Planungsgebietes (Neubau Rückhaltebecken) umgesetzt. Die nördlich angrenzenden Bereiche waren durch den vorhandenen Bestand (Gehölze, Feuchtgehölze, Brachen), bereits viel zu wertvoll, als sie mit Grünland neu einzusäen. Insofern muss es sich bei der Darstellung der Neuansaat um einen Abgrenzungs-/Darstellungsfehler handeln. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum damaligen Verfahren wurden die Flächen als zu erhaltendes Grünland / zu erhaltende Gehölze dargestellt. Hier haben sich im Laufe der Zeit Vegetationsverschiebungen/-entwicklungen ergeben, so dass hier heute mehr Gehölze und Brachen vorhanden sind.

Östlich des Plangebietes sind weitere kleine Biotop vorhanden (Baumhecken, Birkenreihe und Streuobstbestand). Eine Beeinträchtigung dieser Biotop durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

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

II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort.
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale; rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung.
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018

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

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

- Regionalplan Südhessen 2010.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016)
- Hessische Biotopkartierung (HB) 1992 bis 2006: Biotopnummer: HB 6318-2589 „Erlensaum am Steinbach südwestlich von Fürth“ (1995);
Daten aus der aktuellen Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) liegen im Rahmen der bislang bearbeiteten Kartierungsgebiete (2014 – 2021ff) nicht vor.
- Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974.
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Hydrogeologische Karte u.a.) auf Basis von Internet-Abruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de>, <http://www.natureg.hessen.de> und <http://wrrl.hessen.de>, Abruf im November 2021.

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

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

In Kapitel II.2 wird eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands (**Basissszenario**), einschließlich der Umweltmerkmale der Schutzgüter und Bereiche, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, beschrieben. Die voraussichtliche Entwicklung des

Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung wird für relevante Aspekte beschrieben, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches

Naturräumlich ist der Planungsbereich dem Vorderen Odenwald und der Untereinheit ‚Weschnitztal‘ (145.3 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988) zuzuordnen. Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes und befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 m. ü. NN. Er ist im Ursprung ein charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder und deren Ersatzformen dominieren.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Fürth, Aufnahme 2019 (aufgerufen im Oktober 2021))

Die hierzu erforderlichen mineralkräftigen und nährstoffreichen Böden sind entweder aus den kristallinen Gesteinen des Gebirges oder (besonders am Westrand) aus aufgewehtem Löß entstanden. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft.

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth. Der Ortsrand weist eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und Gewerbe auf. In Gegenlage zum Plangebiet befinden sich die Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei. Die Gebäude entlang der Steinbacher Straße sind überwiegend zweigeschossig.

Der dem Steinbach zugewandte Grundstücksteil hinter den bisherigen Hallenbestand ist durch einen dichten Gehölzbewuchs geprägt.

II.2.2 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung und Bewertung

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

Der Geltungsbereich liegt sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth in Richtung des Ortsteils Steinbach. Der Ortsrand weist hier eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und Gewerbe auf. In Gegenlage zum Plangebiet befinden sich die Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei. Die Gebäude entlang der Steinbacher Straße sind überwiegend zweigeschossig.

Im Süden schließen gehölzbewachsene Flächen und Grünland an, die mehr oder minder feuchtigkeitsgeprägt sind. Das Regenrückhaltebecken mit seinem Dammbauwerk riegelt den Ortsrand optisch sichtbar schließlich nach Süden hin ab.

Im Osten des Geltungsbereichs verlaufen das Gerinne und der Sandfang im Anschluss an das Regenrückhaltebecken. Der hier verlaufende Teil des Steinbachs ist entlang des Geltungsbereichs als betongepflasterte Rinne ausgebildet und nur temporär wasserführend. Die zur Gewässerparzelle gehörende Böschung ist entlang der Rinne mit Erlen bewachsen. Östlich des Gerinnes verläuft ein Pfliegeweg, der auch von Erholungssuchenden genutzt wird.

Außerhalb des Geltungsbereichs zweigt - noch vor dem Sandfang - ein naturnah strukturierter Arm des Steinbachs direkt nach dem Dammdurchfluss des Rückhaltebeckens in Richtung Nordosten ab. Parallel zu diesem Gewässer verläuft ein Spazier- und Wanderweg, der durch die naturnahe Ausprägung des Bachs, der hier durch ein Wäldchen führt, einen naturnahen Charakter hat.

Im Nordosten, außerhalb des Geltungsbereichs, liegt der Generationenpark Steinbachwiesen mit einem Spielplatz- und naturnahen Parkangebot. Vom Generationenpark Steinbachwiesen führen Wanderwege in die Umgebung.

Eine Störungsempfindlichkeit des Landschaftsbildes besteht insbesondere im Hinblick auf die prägenden Raumkanten der umliegenden Höhenrücken, die jedoch von der Planung nicht berührt werden.

Eine gewisse ungünstige Sichtbeziehung besteht kleinräumig zwischen dem Gewerbegebiet und dem Generationenpark Steinbachwiesen mit einem Spielplatz- und naturnahen Parkangebot. Hier ist eine Verstärkung durch die Überplanung denkbar.

II.2.3 Boden und Altlasten

Beschreibung und Bewertung Boden

Die Geologie wird bestimmt von kristallinem Odenwaldgestein aus dem Devon, im Untersuchungsraum vornehmlich Granodiorit (Hlfb 1989¹). In den Bachbereichen liegen quartäre Ablagerungen aus Ton und Schluff, oft mit Steinen und Geröll, vor.

Laut geologischer Karte, Blatt 6318 Lindenfels, sind im Planbereich oberflächennahe fluviatile Ablagerungen vorhanden. Diese werden von Verwitterungsprodukten des im Liegenden anstehenden Biotitgranits unterlagert, die mit abgeschwemmten Lösslehm vermischt sind.

¹ Geologische Übersichtskarte Hessen, M. 1:300.000, HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (HLFB) (Hrsg), Wiesbaden 1976



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Bodenkarte L 6318 Erbach, M. 1:50.000, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002

Die bereits bebauten Teilbereiche des Plangebiets werden bereits als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Böden unterliegen hier einer weitreichenden anthropogenen Veränderung. Für den noch unbebauten Teilbereich des Gebietes sind laut Bodenkarte folgende Bodengruppen zu finden: **141** (braungrau): Böden aus mächtigem Löss, Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen aus Löss, z.T. Lössfließerde

Östlich des Steinbachs, am Rand des Geltungsbereichs **42** (blau): Böden aus Auensedimenten, Auengleye mit Gleyen aus > 10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtlich Kolluvialschluff.

Erosionsgefährdung

Durch das Regenrückhaltebecken mit Dammbauwerk, das oberhalb des Planbereichs liegt, schützt den Planbereich vor Bodenerosion.

Archivfunktion

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden, regional weit verbreiteten Bodentypen und wegen der umfangreichen Bodenveränderungen durch den Bau des nahe gelegenen Regenrückhaltebeckens, ist im Hinblick auf die Naturgeschichte für die noch nicht bebauten Böden eine höhere Funktion (Archivfunktion) des Bodens nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

Vorbelastungen, Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt wies im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens darauf hin, dass das Grundstück „Steinbacher Straße 62“ in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nummer 431.007.050-001.158 geführt ist. Als Status der Fläche wurde damals vermerkt: „Fläche nicht bewertet“. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine Strickwarenfabrik, die 1969 den Betrieb aufgab. Infolge einer im Jahr 2019 durchgeführten Einzelfallrecherche wird die Fläche inzwischen mit dem Status „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geführt. Eine mögliche Umweltgefährdung hinsichtlich des Bodens bzw. des Grundwassers durch die frühere gewerbliche Nutzung konnte nicht ermittelt werden.

Für die Fläche Steinbacher Straße 64 und die weiteren im Planbereich betroffenen Flurstücke liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei vor.

Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung und die darauf folgende Verbuschung des noch unbebauten Teils des Geltungsbereichs im Süden, wird nicht mit entsprechenden Vorbelastungen oder Bodenverunreinigungen gerechnet.

Kampfmittelräumung

Der Gemeinde Fürth liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Um kampfmittelbedingte Risiken für das Plangebiet auszuschließen, wurde der Kampfmittelräumdienst neben der Bündelungsstelle des Regierungspräsidiums Darmstadt zusätzlich separat beteiligt. Aus dieser Beteiligung erfolgte die Mitteilung, dass eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Bodenfunktionsbewertung

Die *Bodenfunktionsbewertung* für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, die die Bodenparameter zusammenfassend bewertet, stuft die Böden im Plangebiet gemäß nachstehender Abbildung als „gering“ (grün) und „mittel“ (gelb) ein.

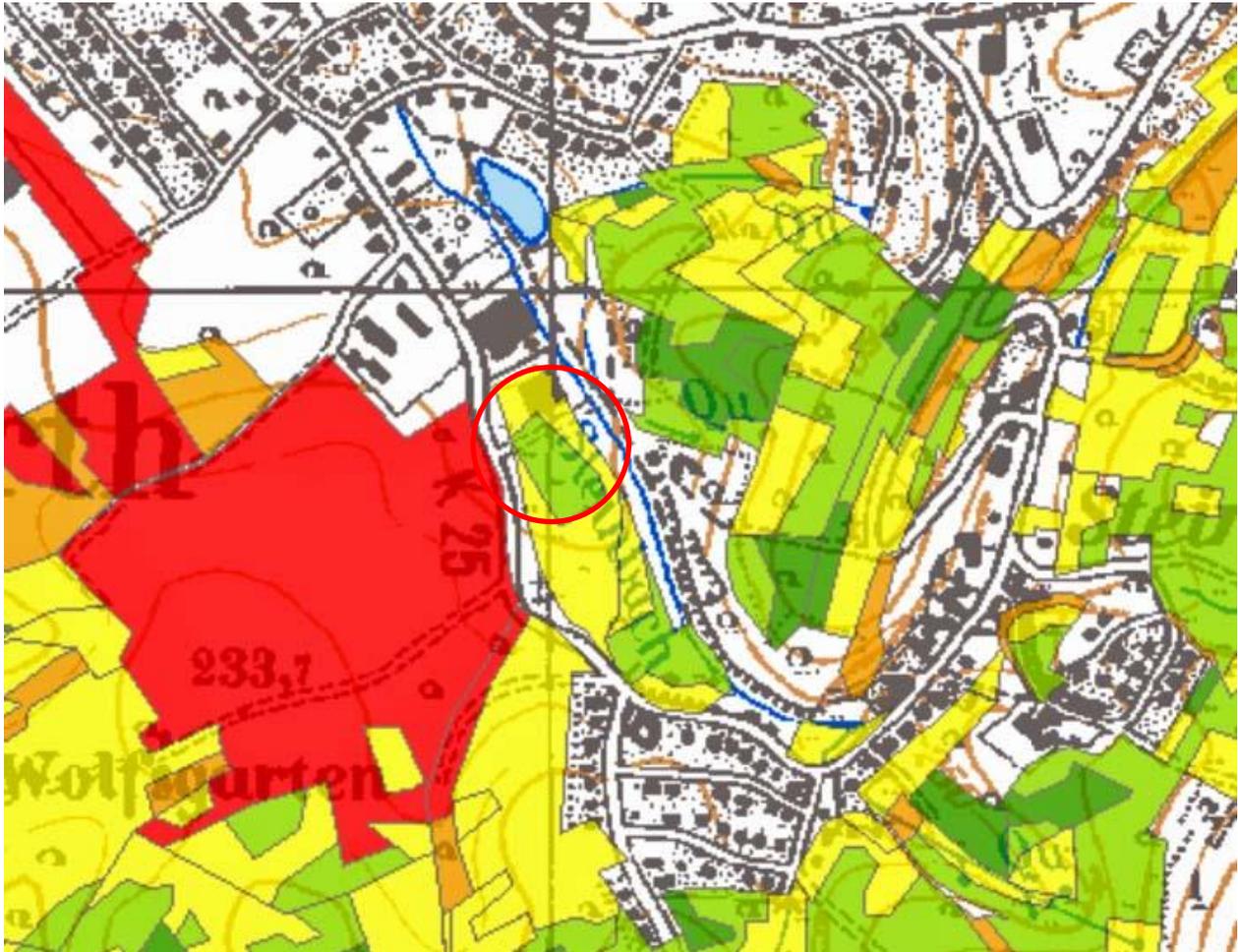


Abbildung 5: Auszug aus dem Bodenviewer Hessen, Bodenfunktionsbewertung (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de; unmaßstäblich)

Die bereits bebauten Teilbereiche des Plangebiets werden zumindest teilweise bereits als Siedlungsgebiet dargestellt.

II.2.4 Schutzgut Klima

Beschreibung und Bewertung

Regionalklima

Die Planungsregion wird dem Klimaraum Südwest-Deutschland und dem Klimabezirk Westlicher Odenwald zugerechnet. Dieser Klimabezirk ist gekennzeichnet durch milde Winter und warme Sommer. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr beträgt ca. 850-900 mm.

Die Region liegt in einem thermisch begünstigten Klimabezirk und zeichnet sich dadurch aus, dass die Vegetationsperiode früh beginnt. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit ist auf den Kuppen sehr hoch und ist in den Tallagen deutlich abgeschwächt.

Geländeklima

Kaltluft entsteht insbesondere während der Nacht über Flächen mit starker Abkühlung und guten Abflussmöglichkeiten. Täler übernehmen (neben der Produktion von Kalt- und Frischluft) die wichtige Funktion, vor allem während windschwacher Wetterlagen die von den Hängen abfließende Frisch- und Kaltluft weiter zu transportieren. Die Kaltluft bewegt sich dabei wie das Wasser

in den „Falllinien“ des Geländes, meist entlang von Wasserläufen, wie z.B. entlang des Fahrenbachs.

Das Dammbauwerk des im Süden des Gebietes liegende Regenrückhaltebeckens wirkt als Barriere für die abfließende Kalt- und Frischluft des Steinbachtals. Die bebauten und versiegelten Flächen des Gewerbegebietes und die daran angrenzenden Siedlungsflächen würden ebenfalls einen Barriereeffekt im Tal darstellen, die im Hinblick auf das vorgelagerte Hindernis Dammbauwerk jedoch in der Wirkung keine Bedeutung haben.

II.2.5 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser Beschreibung / Bewertung

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

Die Hydrogeologische Karte² weist für das Bearbeitungsgebiet eine ‚sehr geringe‘ Grundwasserergiebigkeit mit einer wechselnden mittleren bis geringen Verschmutzungsempfindlichkeit (A2) des Grundwassers aus.

Das Grundwasserdargebot ist in diesem Gebiet nicht besonders relevant, denn es sind vermutlich keine nennenswerten Grundwasserspeicher vorhanden. Die bindigen Böden sind wenig wasser-durchlässig, und damit wenig versickerungsaktiv.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Gewinnungsanlagen bzw. Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer

Direkt östlich entlang des Plangebietes verläuft ein Arm des Steinbachs als Betongerinne mit Sandfang nach dem Dammdurchfluss des Rückhaltebeckens.

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Situation sind Beeinträchtigungen des als Betongerinne gefassten Arms des Steinbachs durch die baulichen Anlagen bzw. Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum aktuellen Bauvorhaben die Unterschreitung des einzuhaltenen Gewässerabstandes als unbeachtlich eingestuft, da es sich bei der angrenzenden Gewässerparzelle nur um eine gepflasterte Rinne handelt und keine wasserrechtlichen Schutzgüter betroffen sind.

Ein naturnah strukturierter Arm des Steinbachs zweigt -noch vor dem Sandfang- direkt nach dem Dammdurchfluss des Rückhaltebeckens in Richtung Nordosten ab. Dieser mündet schließlich im Bereich des Generationenparks Steinbachwiesen in einen künstlich angelegten Teich. Der naturnah strukturierte Seitenarm des Steinbachs wird vom Geltungsbereich des parallelen Bebauungsplans nicht berührt.

II.2.6 Schutzgut Flora und Fauna

Schutzkulisse

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

Biotope der Hessischen Biotopkartierung (HB) sind am östlichen Gebietsrand vorhanden. Hier ist das Biotop HB 6318-2589 „Erlensaum am Steinbach südwestlich von Fürth“ dokumentiert. Es liegt knapp außerhalb des Geltungsbereichs.

² Hydrogeologische Karte, HM LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, Wiesbaden 198

Der hier verlaufende Teil des Steinbachs ist entlang des Geltungsbereichs als betongepflasterte Rinne ausgebildet und nur temporär wasserführend. Die zur Gewässerparzelle gehörende Böschung ist entlang der Rinne mit Erlen (*Alnus glutinosa*) bewachsen (s. Abb. 6).



Abbildung 6: Betongerinne des Steinbachs (links des Weges) in Richtung auf den Teich in den Steinbachwiesen (nach Norden fotografiert). Das Gerinne wird von Erlen in der Gewässerparzelle zwischen Betonkante und dem (östlichen) Rand des Gewerbegebietes gesäumt. Im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung ist die Erlenreihe als nördlicher Ausläufer des HB 6318-2589 „Erlensaum am Steinbach südwestlich von Fürth“ dokumentiert. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

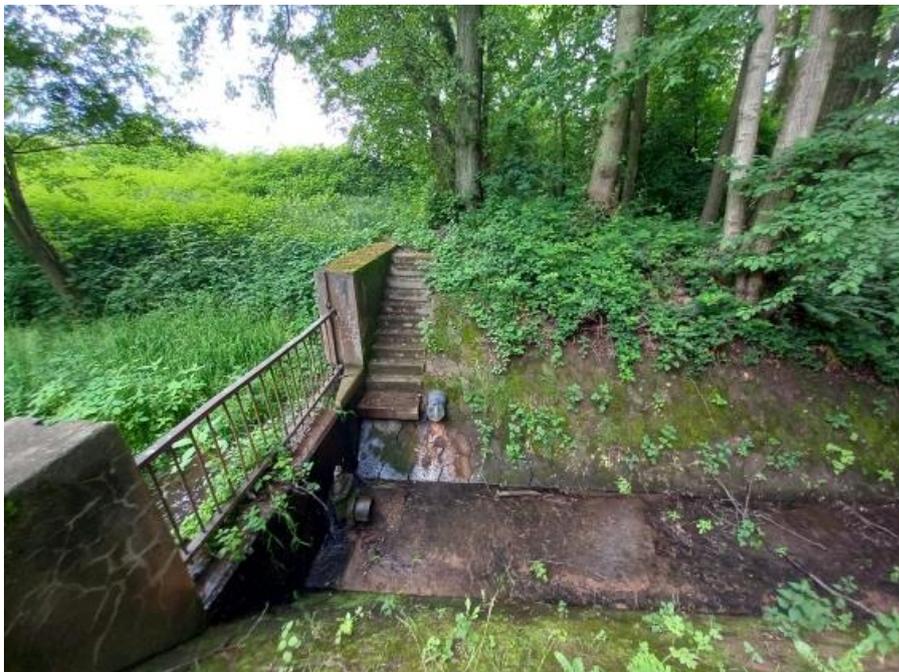


Abbildung 7: Blick quer zum Betongerinne des Steinbachs (nach Westen fotografiert). Der Erlenbestand setzt sich hier als Feuchtgehölz in den Geltungsbereich hinein fort.

Da hier strukturell ein sehr naturfernes Gewässer vorliegt, ist für den Erlensaum entlang des Betongerinnes (Abb. 6) ein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG als naturnahes Ufergehölz u.E. nicht

gegeben. Im südlichen Abschnitt (s. Abb. 7) setzt sich der Erlenbestand in eine teilweise vernässte Fläche hinein nach Westen fort. Standortlich bedingt sind die Erlen dort als naturnahes Feuchtgehölz anzusprechen und demnach als § 30 BNatSchG geschützt (s. Beschreibung zu Fläche 8).

II.2.6.1 Beschreibung und Bewertung Vegetation / Biotoptypen

Der hier beschriebene Biotopbestand wurde am 08. Juni und am 21. Juli 2021 erhoben. Die Bestandsbeschreibung und Bestandsbewertung erfolgt auf Grundlage der gültigen Kompensationsverordnung (novellierte Fassung vom 10. November 2018) anhand des angetroffenen Zustandes.

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

Die parallele 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet östl. der Steinbacher Straße“ überplant und ersetzt den rechtsgültigen „Ursprungsplan“, den B-Plan „Gewerbegebiet östl. der Steinbacher Straße“, rechtskräftig seit 04.07.2009. Im Geltungsbereich des „Ursprungsplanes“ von 2009 ist zudem eine im Jahre 2020 baurechtlich genehmigte „Feuerwehrumfahrt“ als fiktiver Bestand zu berücksichtigen.

Aktuell rechtsgültiger Zustand ist im überplanten Bereich der Planungszustand des überplanten Bebauungsplanes (und die genannte Feuerwehrumfahrt) als „Fiktiver Bestand“. Dieser „Fiktive Bestand“ ist der maßgebliche Ausgangszustand für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (vgl. Kapitel II.5). Der faktisch vorhandene „Reale Bestand“ des überplanten Bereichs ist in der Beschreibung zur Orientierung trotzdem nach KV bewertet.

Im Plan 1 „Bestand“ ist der überplante Bereich durch eine Magenta-farbige gestrichelte Außenlinie kenntlich gemacht, der Bereich der Feuerwehrumfahrt durch eine dünnere orange Punktlinie. Die Flächennummern 1 bis 9 bezeichnen im Bestandsplan den „Realen Bestand“; die Flächennummern 10 bis 13 kennzeichnen und beschreiben den Fiktiven Bestand“.

Die Flächen im Einzelnen:

Realer Bestand:

Fläche 1: Ruderal geprägter Wiesenstreifen entlang der Straße

Artenreicher Wiesenstreifen zwischen Straße und Radweg bzw. geschotterten Stellflächen, mit Arten extensiv genutzter Glatthaferwiesen wie *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Poa pratensis* (Wiesenrispengras), *Festuca pratensis* (Wiesenschwingel), *Trisetum flavescens* (Goldhafer), *Galium album* (Wiesen-Labkraut), *Leucanthemum ircutianum* (Wiesen-Margerite) *Stellaria graminea* (Gras-Sternmiere), *Lathyrus pratensis* (Wiesen-Hornklee), *Veronica chamaedrys*, (Gamander-Ehrenpreis) *Holcus lanatus* (Honiggras), *Rumex acetosa* (Sauerampfer), *Pastinaca sativa* (Pastinak), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Ranunculus acris*, *Vicia sepium*, *Dactylis glomarata* und anderen.

Abschnittsweise ist der Wiesenstreifen entlang der Straße deutlich ruderal geprägt (mit *Hypericum perforatum*, *Tanacetum vulgare*, *Bromus inermis*, *Tripleurospermum*). Hier hat das Grünland auch einen stärkeren Brache-Charakter und ist dadurch oft nitrophytischer ausgestattet, z.B. mit *Rubus fruticosus*, Fleckweise ist *Alopecurus pratensis* dominant.

In besonders mageren Abschnitten sind Arten wie *Festuca rubra* (Roschwingel), *Anthoxanthum odoratum* (Ruchgras), *Luzula campestris* (Feld-Hainsimse), *Centaurea nigra* und *C. jacea* (Schwarze Flockenblume, Wiesen-Fockenblume) vertreten.

Feuchtigkeitszeiger wie *Lotus uliginosus*, *Silene flos cuculi*, *Phalaris arundinacea*, *Filipendula ulmaria*, *Ranunculus repens* sind vor allem zum Graben hin sowie auf etwas bodenverdichteten Abschnitten anzutreffen.

In dem extensiven, streckenweise etwas feuchteren, abschnittsweise auch brachegeprägten Wiesenstreifen ist *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) vertreten, der als Wirtspflanze der FFH-Art *Maculinea nausithous* (Blauschwarzer Ameisenbläuling) eine wesentliche Rolle spielt. *Maculinea* wurde hier auch nachgewiesen (s. Faunagutachten und Kapitel II.2.6.2)

In den beiden Teilflächen südlich und nördlich der Zufahrt stehen kleine Gehölze: insgesamt 3 junge Apfelbäume im südlichen Wiesenstreifen (Dm, 5 – 10 cm, H 3 – 4 m, KD 2 – 3 m). Im nördlichen Streifen zwei kleine Erlen-Gebüsche (*Alnus glutinosa*, bis 5 m hoch) und ganz im Norden zwei mittelalte Kirschbäume (*Prunus avium*, Dm je 25 cm, H je 12 m, KD je 5 m).



Abbildung 8/9: Straßennaher, ruderaler, aber artenreicher „*Maculinea*-Wiesenstreifen“ (Fläche 1) mit kleinen Gehölzen nördlich und südlich der nördlichen Einfahrt zum Werksgelände

Bewertung nach KV: Wiesenfläche als Biotoptyp: 06.380 (Wiesenbrachen und ruderale Wiesen) mit 39 WP/m². Die Bäume (Laubbäume / Obstbäume) sind zu bilanzieren als Typ 04.110 mit 31 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunter liegenden Biotoptyp.

Der Grünstreifen ist floristisch artenreich und zudem seit Jahren (Teil-)Lebensraum der FFH-Art *Maculinea nausithous* (Blauschwarzer Ameisenbläuling). Die Fläche ist damit aus artenschutzfachlicher Sicht von hohem Wert.

Ein Schutz nach § 30 BNatSchG besteht jedoch nicht.

Fläche 2: Straßenrandgrün

Überwiegend mit Gräsern bewachsenes Straßenbankett entlang Steinbacher Straße. Beidseits der Straße mit Entwässerungsmulde. Zum Gewerbegebiet hin steigt eine Straßenböschung an, die in Fläche 1 übergeht.

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

Fläche 3: Strukturarme Grünanlage

Strukturarme Grünanlage im Gewerbebestand: Rasen- oder anderweitig unaufwändig begrünte Flächen, teilweise auch mit Ziersträuchern und kleineren Gebüsch (Rosa, Salix, Cornus). Zum Kartierungszeitpunkt auch mit bereits baulich beeinträchtigten sowie weniger intensiv gepflegte Randbereichen vor allem im Osten des Gewerbegebietes (parallel zum außerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Betongerinne des Steinbachs).

Bewertung nach KV: Die strukturarme Grünanlage ist als Typ 11.221 mit 14 WP/m² zu bewerten.

Fläche 4: Dachflächen, unbegrünt

Bestandsgebäude im Gewerbegebiet. Auszugehen ist von der Einleitung des Dachflächenwassers in die Kanalisation.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.710 (Dachflächen unbegrünt, ohne Regenwassernutzung) mit 3 WP/m².

Fläche 5: Schotterflächen

Geschotterte Parkplatz- und Wegeflächen ohne Bewuchs

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.530 „Schotterflächen“ mit 6 WP/m².

Fläche 6: Brombeer-Brache

Großflächige Brache im südlich erweiterten Geltungsbereich. Überwiegend stark nitrophytisch, große Flächen mit Brombeere und Brennnessel, in feuchteren Abschnitten auch mit Kratzbeere (*Rubus caesius*) Rohrglanzgras, Kuckuckslichtnelke, etwas Schilf u.a.

Bewertung nach KV: Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation, Biotoptyp 09.123 mit 25 WP/m.

Fläche 7: Grauweiden-Gebüsch

Feuchtgebüsch mit standortgerechter Grauweide (*Salix cinerea*) Höhe bis 5 m, und einer größeren Silberweide, die als Höhlenbaum avifaunistisch von Interesse ist.

Bewertung nach KV: Ufer- oder Sumpfbüsch, Biotoptyp 02.310 mit 44 WP/m.

Das Feuchtgebüsch ist nach § 30 BNatSchG geschützt.

Fläche 8: Ufergehölz / Feuchtgehölz

Erlenbestand mit Silberweide (bis 25 m Höhe) und Traubenkirsche (*Prunus padus*) im Unterstand. Der Bestand erstreckt sich vom Rand des befestigten, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Steinbachs, rund 300 m² nach Westen in das Gebiet hinein. Standortlich ist der Bestand als naturnahes Feuchtgehölz einzustufen und demnach gem. § 30 BNatSchG geschützt.

Bewertung nach KV: Feuchtgehölz, 02.320, Biototyp 02.320 mit 50 WP/m.

Fläche 9: Baumgruppe, heimisch

Gehölzstreifen aus Laubbäumen (Birke, Erle, Salweide, Kirsche, Traubenkirsche) mit vereinzelten Sträuchern (Hasel, Hartriegel u.a.). Die Gehölze / Bäume sind teilweise zur Eingrenzung des bestehenden Gewerbegebietes gepflanzt und erreichen inzwischen teilweise bereits Höhen von 15 bis 20 m. Auch in diesem Gehölz befindet sich eine Weide, die als Höhlenbaum avifaunistisch von Interesse ist.

Bewertung nach KV: Baumgruppe, heimisch, Biototyp 04.210, 34 WP/m.

Fiktiver Bestand:

(Überplanter Bereich des parallelen Bebauungsplans „Gewerbegebiet östl. der Steinbacher Straße“)

Fiktive Fläche 10: Neuanlage Heckenpflanzung

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Pflanzflächen mit 2- und 3-reihigen Hecken zur Eingrünung des Gebietes. (Die Pflanzung ist bislang nicht realisiert).

Bewertung nach KV: Die (nicht realisierten) Heckenpflanzungen werden als Typ 02.400 (+) mit $27 + 5 = 32$ WP/m² bilanziert, Die potenzielle Entwicklung seit 2009 wird mit einer Aufwertung von 5 WP/ m² berücksichtigt.

Fiktive Fläche 11: Teilversiegelte Flächen

Im überplanten B-Plan ausgewiesene Stellflächen für Kfz.

Bewertung nach KV: Teilversiegelte Flächen oder in Begleitgrün entwässerte, versiegelte Flächen, Typ 10.530, 6 WP/m².

Fiktive Fläche 12: Überbaubare Fläche

Im überplanten B-Plan ausgewiesene überbaubare Flächen, angenommen als Dachflächen unbegrünt, ohne Regenwassernutzung

Bewertung nach KV: Biototyp 10.710 (Dachflächen unbegrünt, ohne Regenwassernutzung) mit 3 WP/m².

Fiktive Fläche 13: Feuerwehrumfahrt

Im Geltungsbereich des „Ursprungsplanes“ von 2009 ist eine im Jahre 2020 baurechtlich genehmigte „Feuerwehrumfahrt“ als fiktiver Bestand zu berücksichtigen

Bewertung nach KV: Im Sinne der Planung ist die Zufahrt als Typ 10.540 (befestigte und begrünzte Flächen / „befahrbarer Schotterrasen“) zu bilanzieren.

Überplante Kompensationsflächen zum Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach

Es werden im Süden des Plangebietes Kompensationsflächen zum Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach überplant. Diese von dem Bescheidinhaber Gewässerverband Weschnitz dauerhaft zu erhaltenden Kompensationsflächen sind dem Verfahren „Hochwasserrückhaltebecken

Fürth-Steinbach“, Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Juli 2006, Az.: RP V 53.1-1.5 P43-0045b, zugeordnet.

Durch die vorliegende Planung sind folgende als „umgesetzt“ ins Natureg eingepflegte Maßnahmen betroffen:

Maßnahme-Nr.: D_AA_007797: „Pflanzung Obstbäume“ und

Maßnahme-Nr.: D_AA_007798 „Grünland Neueinsaat“.

Diese Maßnahmen werden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

Die Maßnahme-Nr.: D_AA_007797: „Pflanzung Obstbäume“ reicht mit einigen Obstbäumen in die Südwestecke des Plangebietes hinein. Diese sind in der Darstellung Realer Bestand (Fläche 1) als Bestandsbäume berücksichtigt und im Entwicklungsplan als zu erhalten dargestellt.

Die Maßnahme-Nr.: D_AA_007798 „Grünland Neueinsaat“ wurde im Bereich südlich des Planungsgebietes (Neubau Rückhaltebecken) umgesetzt. Die nördlich angrenzenden Bereiche waren durch den vorhandenen Bestand (wie dargestellt: Gehölze, Feuchtgehölze, Brachen), bereits viel zu wertvoll, als sie mit Grünland neu einzusäen. Insofern muss es sich bei der Darstellung der Neuansaat um einen Abgrenzungs-/ Darstellungsfehler handeln. Im LBP zum Verfahren wurden die Flächen als zu erhaltendes Grünland / zu erhaltende Gehölze dargestellt. Hier haben sich im Laufe der Zeit Vegetationsverschiebungen /-Entwicklungen ergeben, so dass hier heute mehr Gehölze und Brachen vorhanden sind.

Gesamtbewertung Vegetation / Biotoptypen

Der Geltungsbereich der parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung, zu dem auch der angelegene Teil der bestehende Erschließungsstraße (Steinbacher Straße) im Westen gehört, ist ein bereits großenteils baulich vorgeprägtes Gebiet mit hoher Versiegelung. Bestehende kleine Wiesen-(brache)-Streifen im Westen sind teilweise recht artenreich und sind auch als Habitat für *Maculinea* bedeutsam.

Im südlichen, weitgehend unbebauten Drittel existieren hochwertige strukturreiche Flächen mit Brachestadien und Gehölzen. Teilweise sind diese durch einen feuchten Standort geprägt und gem. § 30 BNatSchG geschützt.

II.2.6.2 Beschreibung und Bewertung Fauna

Durch die ggf. vom Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht von vornherein auszuschließen. Zur Fauna des Gebietes und um dem Belang des Artenschutzes angemessen Rechnung zu tragen, wurde deshalb eine Artenschutzfachliche Potenzialanalyse mit Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt (s. Anlage „Artenschutzfachliche Potenzialanalyse“ auf Ebene des Bebauungsplanes, B. Sc. Ing. Felix Golla, Mühlthal 2022“). Im Rahmen dieses Gutachtens wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist und ermittelt, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen

Die fachliche Einschätzung und Bewertung erfolgte auf Grundlage einer Datenrecherche sowie mehrerer Geländebegehungen. Im Zuge dieser Begehungen wurden alle Gehölze im Vorhabensbereich und seinem funktionalen Umfeld auf das Vorhandensein von Nestern, Spechthöhlen oder natürlichen Baumhöhlen untersucht, sowie Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in die Bewertung integriert.

Das regionale oder örtliche Vorkommen seltener, wertgebender und geschützter Arten (Vogelarten und FFH-Anhang IV) wurde durch Literaturrecherche bzw. Abfrage entsprechender Portale im Internet festgestellt oder eingegrenzt. Für die Literaturrecherche wurden dabei folgende Internetportale genutzt:

- Hessisches Naturschutz-Informationssystem (NATUREG-Viewer, www.natureg.hessen.de)

- Ornitho.de
- Vögel in Hessen - Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit Brutvogelatlas

Begehungstermine in 2021 waren:

- 08./21./30.06., 21.07. und 06.09.

Die Begehungen zur Erfassung des potentiellen Brutvogelbestandes sind angelehnt an die Methodenstandards von SÜDBECK et al. Es erfolgten zwei Begehungen in den Morgenstunden bei geeigneter Witterung.

Berücksichtigte Artengruppen

Durch das geplante Vorhaben kommt es zur direkten Inanspruchnahme von ausschließlich terrestrischen Lebensräumen. Hierdurch entstehen durch Wegfall an Vegetation direkte Habitatverluste und Veränderungen der Standortverhältnisse. Als artenschutzfachlich relevante Lebensraumtypen sind hier Pflanzungen mit Schwarzerlen, Grau- und Silberweiden - mit auenwaldähnlichem Charakter -, sowie extensiv genutzte Wiesen und entlang der Straße auch artenreiches Straßenbegleitgrün von Relevanz. Hinsichtlich der Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass im wesentlichen Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise (Teilhabitatnutzung) an derartige Strukturen gebunden sind.

Nachfolgend wird die Betrachtungsrelevanz unterschiedlicher Artengruppen dargestellt:

Säugetiere

Das Vorkommen von Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und Feldhamster (*Cricetus cricetus*) kann aufgrund fehlender geeigneter Standortbedingungen für diese sensiblen Arten, ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtungsrelevanz entfällt.

Fledermausarten

Im Wirkungsbereich sowie angrenzend sind nutzbare Quartierpotenziale (Baumhöhlen) vorhanden, somit besteht für die Teilgruppe der baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten eine Betrachtungsrelevanz.

Vogelarten

Für die Gruppe der Vogelarten besteht eine Betrachtungsrelevanz

Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie Schlingnatter (*Coronella austriaca*) außerhalb des Plangebiets ist durch geeignete Habitate möglich. Das Vorhaben stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der beiden Arten dar. Eine weitere Betrachtungsrelevanz entfällt.

Amphibien

Der direkt angrenzende Steinbach besitzt kein Habitatpotential für Amphibien, da er in diesem Bereich in einem V-Profil (gepflasterte Rinne) verläuft. Eine weitere Betrachtungsrelevanz entfällt.

Fische

Ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Arten ist aufgrund des im Einflussbereich der Planung gepflasterten Verlaufs des Steinbachs auszuschließen. Eine Betrachtungsrelevanz entfällt.

Libellen

Für diese Artgruppe fehlen im Geltungsbereich Habitatstrukturen in Form von Still- und/oder langsam fließenden, naturnahen Gewässern. Eine Betrachtungsrelevanz entfällt.

Heuschrecken

Außerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen dieser Artgruppe möglich, speziell in der südlich angrenzenden Wiese im Dammbereich. Das Vorhaben stellt jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Artgruppe dar. Eine weitere Betrachtungsrelevanz entfällt daher..

Tagfalter

Es sind Vorkommen von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) im Plangebiet bekannt. Somit besteht eine Betrachtungsrelevanz.

Xylobionte Käfer

Vorkommen artenschutzrechtlicher Arten wie dem Großen Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Laubbäume in der Zerfallsphase fehlen) auszuschließen. Eine weitere Betrachtungsrelevanz entfällt.

Pflanzen

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind - wegen der fehlenden Standorteignung - auszuschließen. Eine weitere Betrachtungsrelevanz entfällt.

Betrachtungsrelevanz besteht demnach für folgende Art(en)gruppe(n):

- Baumhöhlenbewohnende Fledermausarten
- Vogelarten (Freibrüter, Gehölzhöhlenbrüter)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*)

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

II.2.8 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich stets inhaltliche Überschneidungen mit anderen Schutzgütern hier insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Erholung, Klima, Boden /landwirtschaftliche Nutzung sowie Immissionsschutz.

Landschaftsbild/Erholung

Der Generationenpark Steinbachwiesen grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich. Der Planbereich wird durch den als betongepflasterte Rinne ausgeführten Steinbach begrenzt. Die zur Gewässerparzelle gehörende Böschung ist entlang der Rinne mit Erlen bewachsen und bindet die Gebäude des Gewerbegebietes in die Umgebung ein (*siehe auch Abb. 6*). Östlich des Gerinnes verläuft ein Pflweg, der auch von Erholungssuchenden genutzt wird.

Boden/Landwirtschaft

Der überwiegende Teil des Planbereichs ist bereits bebaut bzw. ist mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die neu hinzukommenden Flächen für die Stellplätze und die Feuerwehrumfahrt wird nicht auf Flächen, die sich in einer landwirtschaftlichen Nutzung befinden, zugegriffen.

Immissionsschutz

Nachdem vorliegend die Gewerbenutzung als Emissionsort bereits seit Jahren besteht und die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) auch heute bereits einzuhalten sind, wird durch die Festsetzungen der parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung kein neuer Immissionskonflikt erzeugt.

II.2.9 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

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

Es wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden. Als Grundlage für die Prognose werden der auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes erstellte Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen sowie die aufgeführten Fachgutachten herangezogen. Nachdem sich die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter zumeist auf Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen, wird hier auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung verwiesen.

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Da es sich im Wesentlichen um die Überplanung von bereits rechtskräftig festgesetzten Gewerbeflächen handelt, bewegen sich die Eingriffe in einem vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an baubedingten Auswirkungen, die bei der Schaffung von Stellflächen unvermeidlich sind, nicht hinaus.

Die eingriffsverursachenden Veränderungen betreffen im Wesentlichen die Schaffung von Stellplätzen. Hierbei kommt es zu Rodungen und Veränderungen bislang unversiegelter Flächen.

Durch (künftige) Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser kann der Eingriff in das Bodenpotenzial zu einem gewissen Teil minimiert bzw. kompensiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Nach Rechtskraft bereits aktuell umzusetzen ist die Vorgabe, die Fassaden am östlichen Gebietsrand zu begrünen, um negative Wirkungen des Gewerbegebietes auf die dortigen Natur- und Parkflächen zu minimieren

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Flora und Fauna, Klima und Wasser können ebenfalls durch Maßnahmen im Geltungsbereich minimiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch - innerhalb des Planbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Der Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites erfolgt über die Zuordnung von Ökokonto-Maßnahmen.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, unter Einhaltung der Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) von dem Vorhaben keine erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen ausgehen.

II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das Gebiet wurde gemäß

Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV)“ vom 26. Oktober 2018 vorgenommen.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht des parallelen Bebauungsplanes wird hier verwiesen.

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

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

Hinsichtlich Zeitpunkt und Umfang des Monitorings gibt es keine gesetzlichen Vorgaben, auch die Art und der Umfang der Überwachung sind nicht festgelegt. Insofern ist die Informationspflicht der Behörden von Bedeutung.

Das Monitoring der Planung ist vor allem auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes durchzuführen, da sich erst in Folge der verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich konkrete Veränderungen ergeben. Auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird hier verwiesen.

II.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes zur parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich überwiegend um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Gewerbeflächen.

Seit 2011 befindet sich die Firma DMS Technologie GmbH auf den Flächen im Plangebiet. Der im Jahr 2008 im Fürther Ortsteil Lörzenbach gegründete Betrieb stieß an seinem dortigen Standort schnell an seine räumlichen Grenzen und zog in die Gewerbehallen an der Steinbacher Straße. In den letzten Jahren folgten hier ebenfalls bereits Um- und Ausbauten. Aufgrund des stetigen Wachstums des Maschinenbauunternehmens wurde ein Teil des bisherigen Firmengebäudes abgerissen und der Bau eines modernen Neubaus in Angriff genommen. Die Baugenehmigung für die Errichtung der neuen Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude wurde bereits am 09.12.2020 durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße mit Befreiungen von den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt und soll für mehr als 100 Mitarbeiter Platz schaffen.

Die parallele 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (rechtskräftig seit 04.07.2009) wird u.a. deshalb erforderlich, weil die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden nicht gänzlich auf dem Gewerbegrundstück nachgewiesen werden kann. Gleichzeitig müssen zur Gefahrenabwehr Feuerwehrezufahrten und ihre Bewegungsflächen hergestellt werden.

Während es somit auf dem Großteil der bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen zu kaum nennenswerten Eingriffen kommt, sind im Westen und im Süden faunistisch relevante Strukturen betroffen, die artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich machen, in erster Linie Habitatschutz (Maculinea) und Habitatersatz (CEF-Maßnahmen) in Form von Nistkästen und Fledermaushöhlen im Zusammenhang mit unvermeidlichen Gehölzrodungen.

Erhalten bleiben Feuchtgehölze und Grünflächen ganz im Süden (Öffentliche Grünfläche) und auch Einzelbäume entlang einer Gewässerparzelle am Ostrand des Plangebietes sind zu schonen. Der Ausgleich des aus dem Verfahren resultierenden Biotopwertdefizites erfolgt über die Zuordnung von Ökokonto-Maßnahmen.

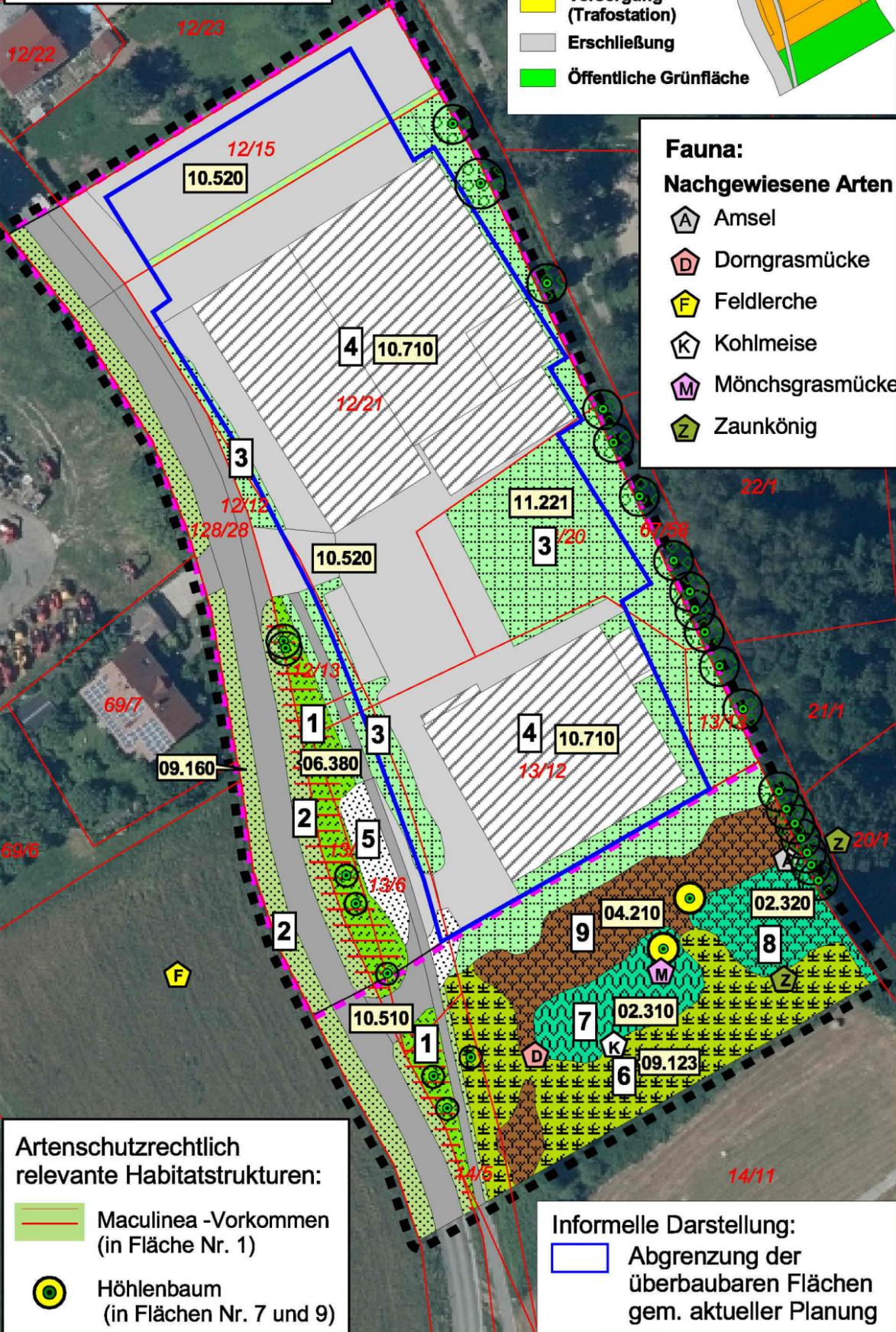
Realer Bestand:
Tatsächlicher Zustand
 im Geltungsbereich der
 1. Änderung und Erweiterung
 des Bebauungsplans FÜ 57
 "Gewerbegebiet östlich
 der Steinbacher Straße"

**Teilbereiche
 der Planung**
 M: 1:4.000

- Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet
- Versorgung (Trafostation)
- Erschließung
- Öffentliche Grünfläche

Fauna:
Nachgewiesene Arten

- Amsel
- Dorngrasmücke
- Feldlerche
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Zaunkönig



**Artenschutzrechtlich
 relevante Habitatstrukturen:**

- Maculinea -Vorkommen (in Fläche Nr. 1)
- Höhlenbaum (in Flächen Nr. 7 und 9)

Informelle Darstellung:
 Abgrenzung der überbaubaren Flächen gem. aktueller Planung

Geltungsbereich Flurstücksgrenzen

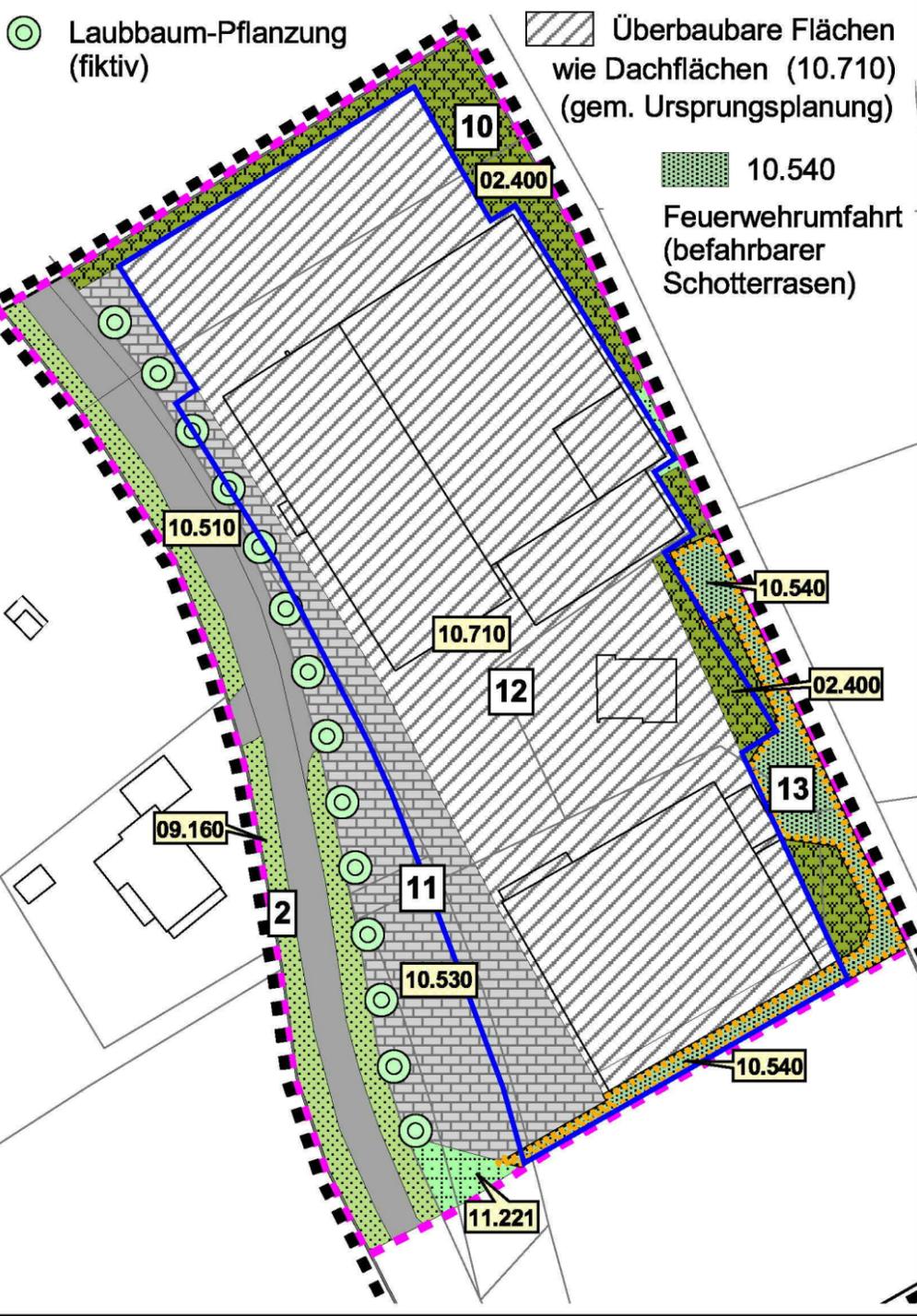
Überplante Flächen vorausgegangener Planungen

- B-Plan FÜ 57 "Gewerbegebiet östl. der Steinbacher Straße"
- Mit Baugenehmigung vom 09.12.2020 genehmigte Feuerwehrumfahrt

Fiktiver Bestand:
Letzter rechtsgültiger Zustand
 im überplanten Geltungsbereich
 des Bebauungsplans FÜ 57
 "Gewerbegebiet östlich
 der Steinbacher Straße"

Fiktive Nutzungstypen

- 02.400 Hecken-Pflanzung
- 10.530 Stellplatz-Flächen, teilversiegelt
- 11.221 Strukturrarme Grünanlage
- Laubbaum-Pflanzung (fiktiv)
- Überbaubare Flächen wie Dachflächen (10.710) (gem. Ursprungsplanung)
- 10.540 Feuerwehrumfahrt (befahrbarer Schotterrasen)



Realer Bestand

Bäume (mit Kronentraufe)
 Laubbaum

Biotop-/ Nutzungstypen (gem. KV)

- Nr Flächennummer s. Erläuterungstext
- 10.710 Dachflächen, unbegrünt, ohne Regenwassernutzung
- 10.510 Asphaltierte, versiegelte Flächen
- 10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
- 10.530 Geschotterte Flächen, teilversiegelt
- 09.160 Straßenrand (Böschung/Graben), artenarm
- 11.221 Strukturrarme Grünanlage, Hausgarten
- 04.210 Laubbaumgruppe
- 02.320 Ufergehölz / Feuchtgehölz
- 02.310 Ufer- und Sumpfgebüsche
- 09.123 Nitrophytische Ruderalvegetation
- 06.380 Wiesenbrache / ruderale Wiesen



Gemeinde Fürth i.O.

Umweltbericht zur
 1. Änderung und Erweiterung des
 Bebauungsplanes FÜ 57 "Gewerbegebiet
 östlich der Steinbacher Straße"

Plan 1: Bestand (real / fiktiv)
 Maßstab: 1:1.000 Datum: Sept. 2022
 Gez.: HR Proj.Nr.: 21.202

Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

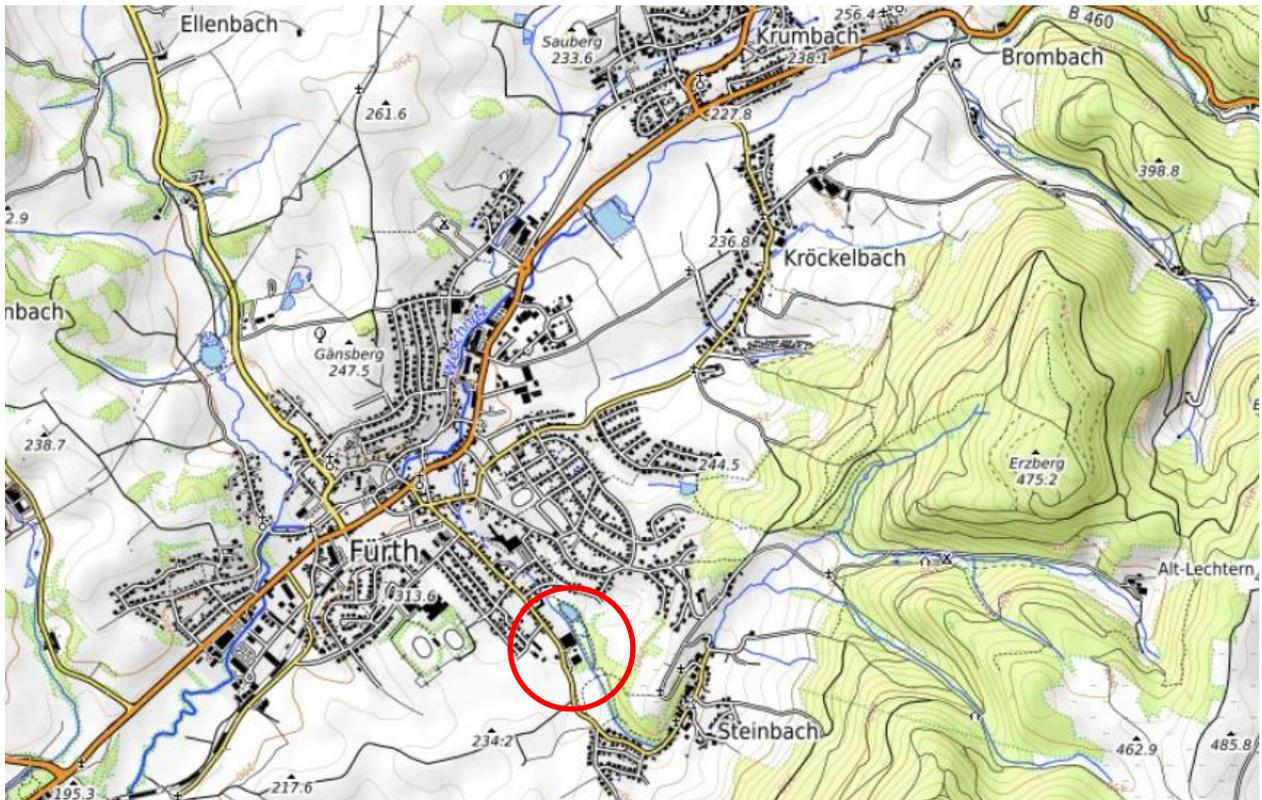
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
 ANETTE LUDWIG
 Birkenstraße 24
 64579 Gernsheim
 Telefon 06258 902726
 Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
 HENRY RIECHMANN
 Hecykerstraße 21
 68199 Mannheim
 Telefon 0621 81099945
 Telefax 0621 81099946



Gemeinde Fürth

17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Oktober 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 23.05.2023 den Feststellungsbeschluss für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlage (Bestandsplan), zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB gefasst.

Mit Verfügung vom 21.09.2023 (Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/5-2022/4) teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die Flächennutzungsplanänderung aufgrund des § 6 BauGB genehmigt wurde.

Die Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung wurde daraufhin gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am .2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung bereits bebauter Grundstücke mit der Zielsetzung einer Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Flächen.

Der von der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Bereich befindet sich östlich der Steinbacher Straße und umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 9, Flurstück Nr. 128/8 (teilweise) sowie Flur 10, Flurstücke Nr. 12/15, Nr. 12/20, Nr. 12/21, Nr. 13/12, Nr. 13/13, Nr. 14/12 (teilweise) und Nr. 16/9 (teilweise) und hat eine Größe von ca. 1,63 ha.

Dem Feststellungsbeschluss vorausgegangen waren die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 3 BauGB und § 4 BauGB.

I. Anlass der Planung

Am südlichen Ortsausgang der Kerngemeinde Fürth befinden sich an der Steinbacher Straße (K25) bereits seit den 1960er Jahren gewerblich genutzte Flächen.

Seit 2011 befindet sich die Firma DMS Technologie GmbH auf den Flächen im Plangebiet. Der im Jahr 2008 im Fürther Ortsteil Lörzenbach gegründete Betrieb stieß an seinem dortigen Standort schnell an seine räumlichen Grenzen und zog in die Gewerbehallen an der Steinbacher Straße. In den letzten Jahren folgten hier ebenfalls bereits Um- und Ausbauten. Aufgrund des stetigen Wachstums des Maschinenbauunternehmens wurde ein Teil der bisherigen Firmengebäude abgerissen und der Bau eines modernen Neubaus in Angriff genommen. Die Baugenehmigung für die Errichtung der neuen Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude wurde bereits am 09.12.2020 durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße mit Befreiungen von den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt und soll für mehr als 100 Mitarbeiter Platz schaffen.

Die parallele 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (rechtskräftig seit 04.07.2009) wurde dennoch erforderlich, weil die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden nicht gänzlich auf dem Gewerbegrundstück nachgewiesen werden konnte. Weiter wurde eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen südlich der Gebäude benötigt. Daher wurde ein Teil des angrenzenden Grundstücks Nr. 14/12 als Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser im Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Grünflächen dargestellte Bereich wurde entsprechend geändert. Der Entfall der Grünflächen sowie die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden mittels Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Nachbargemeinde Mörtenbach kompensiert.

Zwischen dem Gewerbegrundstück und der Steinbacher Straße befanden sich noch Grundstücksflächen der Gemeinde Fürth, die teilweise bereits für Grundstückszufahrt und Stellplätze verwendet werden. Diese Flächen wurden entsprechend ihrer aktuellen bzw. geplanten Nutzungen (Zufahrt, Stellplätze, öffentlicher Fuß- und Radweg, Wiesenflächen) festgesetzt.

Um den Firmenstandort als eine der wenigen entsprechend großen Gewerbeflächen der Gemeinde Fürth zu sichern und dem ansässigen Betrieb weitere Entwicklungen zu ermöglichen, wurden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Bebauungsplanänderung und -erweiterung im Parallelverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Gemeinde Fürth ist bestrebt, auch im Sinne der gewerblichen Eigenentwicklung der Gemeinde, die Entwicklung der Maschinenbaufirma, die sich klar zum Standort Fürth bekennt und deren meisten Mitarbeiter aus der Umgebung kommen, zu unterstützen.

II. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Die Nutzung an der Steinbacher Straße ist über viele Jahre entstanden. Die aktuell genehmigte bauliche Nutzung ist städtebaulich vertretbar und stellt eine sinnvolle Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung dar.

In Ermangelung alternativer Gewerbeflächen in der Gemeinde Fürth war der Umzug des Unternehmens auf ein anderes Betriebsgelände keine mögliche Planungsalternative. Alternative Betriebsstandorte lägen somit außerhalb des Gemeindegebietes, wahrscheinlich sogar außerhalb des Weschnitztales und hätten den Verlust von Arbeitsplätzen und Gewerbesteueraufkommen für die Gemeinde Fürth zur Folge. Die Gemeinde sah es daher als eine ihrer wichtigen Aufgaben an, für ortsansässige Firmen möglichst optimale planungsrechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, wobei konkurrierende Belange der Bevölkerung sowie des Umwelt- und Naturschutzes in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden.

Mit der Planung ergab sich die Möglichkeit, mit einer relativ geringen Ausdehnung der bestehenden Betriebsflächen das Unternehmen am ansässigen Standort zu halten.

III. Planungsvorgaben

III.1 Regionalplan Südhessen

Im geltenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 ist der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes als „Siedlungsbereich, Bestand“ ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“.

Gemäß Ziel Z 3.41-3 des Regionalplanes hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Weiterhin führt Ziel Z 3.4.2-4 aus, dass die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden hat. Sofern keine „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den „Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung“ und zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden.

Außerdem werden durch die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebetriebes insbesondere auch die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele zur vorrangigen Erhaltung und Aufwertung im Bestand befindlicher Flächen für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen berücksichtigt (G 3.4.2-1).

Zu der vorliegenden Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht somit keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

III.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth (Stand der 1. Berichtigung mit Bekanntmachung vom 14.03.2016), stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Nur der Erweiterungsbereich südlich der bestehenden Gebäude wurde als Grünfläche dargestellt. Weiter befand sich innerhalb des zu ändernden Planbereiches eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie eine großflächige Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops. Diese Darstellungen wurden entsprechend der Planung in der 17. Flächennutzungsplanänderung geändert.

III.1 Bebauungsplan

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ wurde der ursprüngliche Bebauungsplan FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (in Kraft getreten am 04.07.2009) überplant und ersetzt.

III.2 Natura 2000-Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der NATURA 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ befindet sich ca. 1.000 m südlich des Plangebiets.

Innerhalb des ursprünglichen Gewerbegebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Südlich der Gewerbeflächenenerweiterung besteht für zwei Feuchtgehölze Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG. Diese werden jedoch durch die Planung nicht unmittelbar beansprucht. Unmittelbar an den südlichen Teil des Plangebietes angrenzend befindet sich das Biotop Nr. 2589 „Erlensaum am Steinbach südwestlich von Fürth“. Des Weiteren befinden sich östlich des Plangebietes weitere kleine Biotope (Baumhecken, Birkenreihe und Streuobstbestand). Eine Beeinträchtigung dieser Biotope durch das Planvorhaben ist jedoch ebenfalls nicht erkennbar.

III.3 (Risiko-) Überschwemmungsgebiete

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes.

III.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

III.5 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Im Süden des Plangebietes wurden Kompensationsflächen zum Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach überplant. Diese vom Bescheidinhaber Gewässerverband Weschnitz dauerhaft zu erhaltenden Kompensationsflächen sind dem Verfahren „Hochwasserrückhaltebecken Fürth-Steinbach“, Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25. Juli 2006, Az.: RP V 53.1-1.5 P43-0045b, zugeordnet. Durch die Planung sind folgende als „umgesetzt“ ins Natureg

eingepflegte Maßnahmen betroffen: Maßnahme-Nr.: D_AA_007797: „Pflanzung Obstbäume“ und Maßnahme-Nr.: D_AA_007798 „Grünland Neueinsaat“. Die Maßnahme „Pflanzung Obstbäume“ reicht mit einigen Obstbäumen in die Südwestecke des Plangebietes hinein. Diese wurden in der Planung als Bestandsbäume berücksichtigt und als zu erhalten festgesetzt. Die Maßnahme „Grünland Neueinsaat“ wurde im Bereich südlich des Planungsgebietes (Neubau Rückhaltebecken) umgesetzt. Die nördlich angrenzenden Bereiche waren durch den vorhandenen Bestand (Gehölze, Feuchtgehölze, Brachen), bereits viel zu wertvoll, als sie mit Grünland neu einzusäen. Insofern muss es sich bei der Darstellung der Neuansaat um einen Abgrenzungs-/Darstellungsfehler handeln. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum damaligen Verfahren wurden die Flächen als zu erhaltendes Grünland / zu erhaltende Gehölze dargestellt. Hier haben sich im Laufe der Zeit Vegetationsverschiebungen/-entwicklungen ergeben, so dass hier heute mehr Gehölze und Brachen vorhanden sind.

IV. Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Begründung ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Da parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der durch die Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich wurde vollständig durch den Geltungsbereich der parallelen Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfasst und stimmen mit den entsprechenden Inhalten des Bebauungsplanes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan verwiesen. Die darin enthaltene Bezugnahme auf den Bebauungsplan gilt sinngemäß auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.

IV.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich

Es wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen durchgeführt, wobei die voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung und Verringerung bzw. ihrem Ausgleich beschrieben werden.

Als Grundlage für die Prognose wurden der auf Ebene des parallelen Bebauungsplanes erstellte Entwicklungsplan der Biotop- und Nutzungstypen sowie die Artenschutzprüfung herangezogen.

Nachdem sich die Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter zumeist auf Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen, wird hier auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung verwiesen.

IV.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Biotope

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Bilanzierung nach der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen“ (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652) durchgeführt.

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung wird hier verwiesen.

IV.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Gemeinden sind nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Das sogenannte Monitoring erfolgt mit dem Ziel, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter frühzeitig zu ermitteln, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

Das Monitoring der Planung ist vor allem auf Ebene der parallelen Bebauungsplanänderung durchzuführen, da sich erst in Folge der verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich konkrete Veränderungen ergeben.

Auf die ausführlichere Darstellung im Umweltbericht der parallelen Bebauungsplanänderung wird hier verwiesen.

IV.4 Zusammenfassung

Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen der Zusammenfassung des Umweltberichtes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. der parallelen Bebauungsplanänderung und berücksichtigen insofern den detaillierteren und umfangreicheren Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich überwiegend um die Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Gewerbeflächen.

Seit 2011 befindet sich die Firma DMS Technologie GmbH auf den Flächen im Plangebiet. Der im Jahr 2008 im Fürther Ortsteil Lörzenbach gegründete Betrieb stieß an seinem dortigen Standort schnell an seine räumlichen Grenzen und zog in die Gewerbehallen an der Steinbacher Straße. In den letzten Jahren folgten hier ebenfalls bereits Um- und Ausbauten. Aufgrund des stetigen Wachstums des Maschinenbauunternehmens wurde ein Teil des bisherigen Firmengebäudes abgerissen und der Bau eines modernen Neubaus in Angriff genommen. Die Baugenehmigung für die Errichtung der neuen Produktions- und Lagerhalle mit Bürogebäude wurde bereits am 09.12.2020 durch die Bauaufsicht des Kreises Bergstraße mit Befreiungen von den Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt und soll für mehr als 100 Mitarbeiter Platz schaffen.

Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ (rechtskräftig seit 04.07.2009) wird u.a. deshalb erforderlich, weil die notwendige Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden nicht gänzlich auf dem Gewerbegrundstück nachgewiesen werden kann. Gleichzeitig müssen zur Gefahrenabwehr Feuerwehrezufahrten und ihre Bewegungsflächen hergestellt werden.

Während es somit auf dem Großteil der bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen zu kaum nennenswerten Eingriffen kommt, sind im Westen und im Süden faunistisch relevante Strukturen betroffen, die artenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich machen, in erster Linie Habitatschutz (Maculinea) und Habitatersatz (CEF-Maßnahmen) in Form von Nistkästen und Fledermaushöhlen im Zusammenhang mit unvermeidlichen Gehölzrodungen.

Erhalten bleiben Feuchtgehölze und Grünflächen ganz im Süden (Öffentliche Grünfläche) und auch Einzelbäume entlang einer Gewässerparzelle am Ostrand des Plangebietes sind zu schonen. Der Ausgleich des aus dem Verfahren resultierenden Biotopwertdefizites erfolgt über die Zuordnung von Ökokonto-Maßnahmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erfolgt gleichzeitig mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

V. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.12.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 02.02.2022 bis einschließlich 04.03.2022 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 26.01.2022 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 31.01.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte jedoch nicht zu Änderungen an den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.

Die Planung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.12.2022 als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 23.01.2023 bis einschließlich 24.02.2023 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.01.2023 hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

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

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der fachlich begründeten Abwägungsentscheidung zu einer Änderung der Planung führten.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlage, konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 23.05.2023 im Hinblick auf die Darstellungen unverändert zur Beantragung der erforderlichen Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) beschlossen werden.

Mit Verfügung vom 21.09.2023 (Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/5-2022/4) teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass die Flächennutzungsplanänderung aufgrund des § 6 BauGB genehmigt wurde.

Die Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung wurde daraufhin gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am . .2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht und Anlage (Bestandsplan), wirksam.