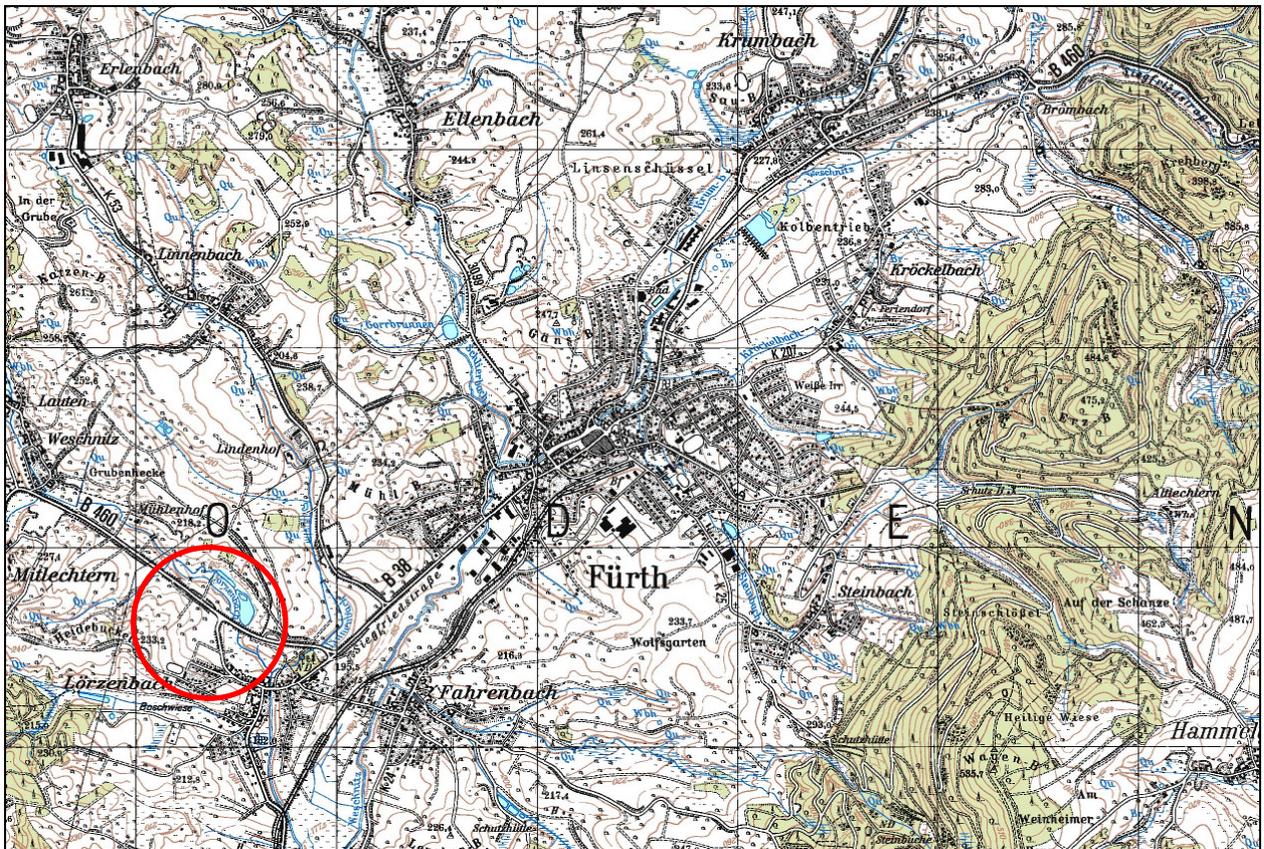


Gemeinde Fürth

4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Lörzenbach“



Begründung

August 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Umweltbelange bearbeitet in Zusammenarbeit mit:

CONTURA
LANDSCHAFT PLANEN
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung	3
I.1.2	Geltungsbereich der FNP-Änderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	3
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Immissionsschutz / Altlasten	5
I.1.6	Erschließungsanlagen	6
I.2	Planinhalt der FNP-Änderung	6
II.	Planverfahren und Abwägung	7
III.	Umweltbericht	8
III.1	Allgemeines	8
III.2	Zusammenfassung	8

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 2007 im Ortsteil Lörzenbach im Bereich zwischen dem heutigen Siedlungsrand und der B 460 die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen beschlossen. Der entsprechende Plan wurde am 03.09.2007 als Genehmigungsfassung beschlossen und nach der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Verfügung vom 31.01.2008 durch die amtliche Bekanntmachung am 08.02.2008 rechtswirksam.

Der im separaten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan wurde nach Abschluss der Verhandlungen über den dort im Auftrag der Gemeinde erfolgenden Flächenerwerb durch die Hessische Landesgesellschaft am 18.02.2009 in Kraft gesetzt. Parallel zu den Grundstücksverhandlungen wurde die Fläche Grundstücksinteressenten, vor allem Fürther Unternehmen angeboten. Von mehreren Firmen besteht konkrete Nachfrage. Allerdings wird ein Standort möglichst nahe an der B 460 gewünscht, nicht zuletzt um jeglichen Konflikten mit der südwestlich benachbarten Misch- bzw. Wohnnutzung aus dem Weg zu gehen.

Bisher waren die entsprechenden Flächen der Planungshoheit der Gemeinde wegen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes weitgehend entzogen. Durch Wegfall des LSG können die Flächen nunmehr in die gemeindliche Planung einbezogen werden.

Mit der vorliegend geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung weiterer Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen aber auch die Neuansiedlung von Betrieben.

Die im Flächennutzungsplan als Entwicklungsoptionen dargestellten sonstigen Gewerbeflächen der Gemeinde erfordern einen größeren Erschließungsaufwand und können nicht kurzfristig realisiert werden. Mit der vorliegenden Überplanung der Fläche in Lörzenbach beabsichtigt die Gemeinde für die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Gewerbebauland entsprechende Flächen bereitzustellen.

I.1.2 Geltungsbereich der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich zwischen der B 460 und den bereits als Gewerbebauflächen festgesetzten Bereich nördlich des Ortsteils Lörzenbach in einer Größe von ca. 0,72 ha. Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Planbereichs: Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 51/24, Nr. 51/25, Nr. 51/26 und Nr. 51/30.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 liegen die überplanten Grundstücke im Bereich der „Gelbflächen“, d.h. der Flächen für die Landschaftsnutzung und -pflege. Innerhalb dieser Flächen können die Gemeinden Siedlungsflächenerweiterungen bis zu 5 ha Größe ausweisen.

Der Regionalplan stellt weiterhin die Signatur „Regionaler Grünzug“ und einen „Bereich für die Grundwassersicherung“ dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die für Gewerbe vorgesehene Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und ist daher in einem entsprechenden Verfahren zu ändern.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth mit Überlagerung der entsprechenden Änderungen in diesem Bereich.

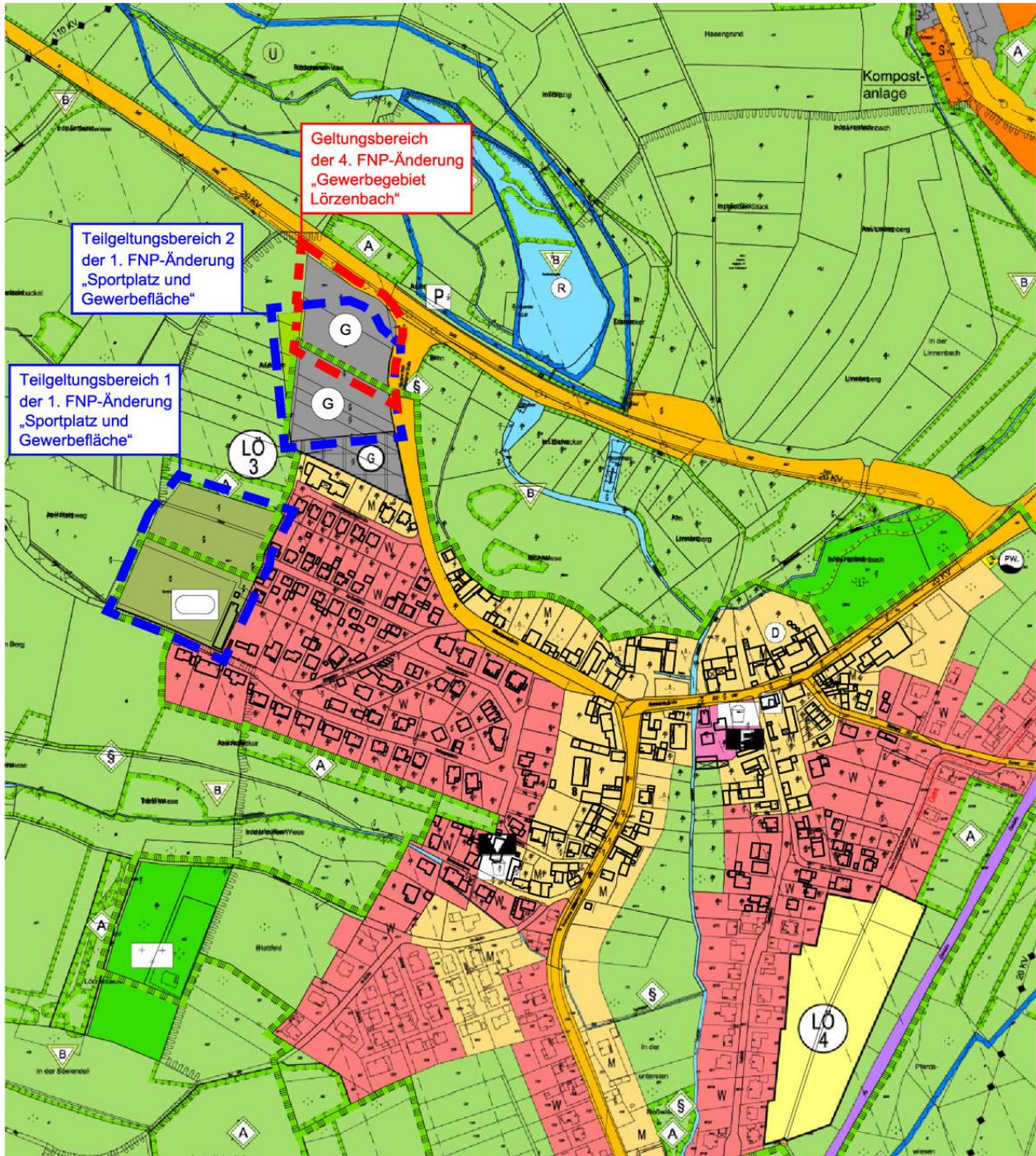


Bild 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth mit Darstellung der seit 08.02.2008 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Sportplatz und Gewerbefläche“ (blau dargestellt) und der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Lörzenbach“ (rot dargestellt)

Das in der obigen Abbildung noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam.

Die Fläche befindet sich innerhalb einer Wasserschutzzone III und außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Für das Plangebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitpläne (Bebauungspläne) oder städtebauliche Satzungen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes Lörzenbach. Der heutige Ortsrand weist eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und wohngebietsverträglichem Gewerbe auf. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet stellt somit eine konsequente Fortsetzung der bisherigen Siedlungsstruktur dar.

Bei den für die Erweiterung der Bauflächen vorgesehenen Flächen handelt es sich um Wiesenflächen. Nähere Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem Umweltbericht in Teil III der Begründung der Bebauungsplanänderung zu entnehmen (Parallelverfahren).

I.1.5 Immissionsschutz / Altlasten

Für die Erweiterung der Gewerbenutzung an der Mitlechterner Straße wird kein Nutzungskonflikt mit dem Wohnungsbestand im Ortsteil Lörzenbach gesehen. Im Bebauungsplan LÖ 20 wurde für einen Teil des Gewerbegebiets, angrenzend an den bisherigen Siedlungsbestand festgesetzt, dass dort im Rahmen einer Nutzungseinschränkung nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile ansiedeln dürfen, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Der unmittelbar angrenzende Bereich nördlich der Lauten-Weschnitzer-Straße ist in dem Bebauungsplan „Auf der Binn“ der Gemeinde Fürth als Mischgebiet ausgewiesen. Erst südlich dieser Straße ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit besteht eine sehr differenzierte Nutzungsabstufung, durch die wesentliche Störungen insbesondere der Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

Zur Thematik der Altlasten liegen der Gemeinde keine Informationen vor. Aufgrund der bisherigen ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung sind keinerlei Bodenbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Es wurden seitens der für Altlasten zuständigen Behörde zwei in der Nähe des Plangebiets befindliche Altflächen (gemäß „ALTIS“, Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie) benannt, für die allerdings keinerlei Informationen über Altlasten vorliegen. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen auf die Böden des Plangebiets zu erwarten. Für das Plangebiet selbst sind in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Einträge vorhanden. Grundwasserschäden sind der Abteilung Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt im Bereich des Planungsgebietes ebenfalls nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5) zu informieren.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Das geplante Gewerbegebiet wird über die Mitlechterner Straße erschlossen. Die Gewerbenutzung ist an die öffentliche Kanalisation sowie das Wasserversorgungsnetz anzuschließen. Aus topografischen Gründen - die Fläche liegt in etwa auf gleicher Höhe wie der heutige nördliche Siedlungsrand des Ortsteils werden hier keine Schwierigkeiten erwartet. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser kann ggf. im Trennsystem unmittelbar in benachbarte Oberflächengewässer abgeführt werden. Hier sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Nachweise zu führen bzw. im Zuge einer späteren Objektplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

I.2 Planinhalt der FNP-Änderung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Umwidmung der im rechtswirksamen FNP dargestellten „Fläche für Landwirtschaft“ hin zur „Gewerbebaufläche“ zum Inhalt.

Mit der vorliegend geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung weiterer Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber auch die Neuansiedlung von Betrieben.

Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft wird im Bebauungsplan detailliert festgesetzt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da die entsprechenden Maßnahmen, auch im Bereich der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ möglich sind. Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist an dieser Stelle, verglichen mit anderen Gewerbestandorten im vorderen Odenwald, sehr gering (siehe auch Teil III „Umweltbericht“ der Begründung zur Bebauungsplanänderung).

Mit der Nutzung des Planbereiches als Gewerbefläche gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Aufgrund der vergleichsweise flachen Geländesituation und der optimalen Erschließung durch eine Lage unmittelbar am Hauptstraßennetz sind diese Flächen für die Landwirtschaft besonders interessant. Unter Berücksichtigung der mit dem Gewerbegebiet verbundenen Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie der Möglichkeit bestehenden Unternehmen ausreichende Flächen für deren Expansion bereitstellen zu können, um diese Firmen am Standort Fürth zu halten und ggf. sogar neue Firmen anzusiedeln, werden die Belange der Landwirtschaft in diesem Fall als nachrangig bewertet. Im Rahmen des Ausgleiches der mit der Planung einhergehenden Eingriffe wird jedoch auf landwirtschaftliche Belange besondere Rücksicht genommen, um den Flächenverbrauch insgesamt zu minimieren. Flächen, die zunächst nicht durch Gewerbebebauung in Anspruch genommen werden, sollen für die Übergangszeit bis zur gewerblichen Nutzung weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes kann auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeneubauflächen zwischen Fürth und Steinbach zunächst verzichtet werden. Aufgrund der vorhandenen Erschließung ist die Gewerbeausweisung in Lörzenbach mit wesentlich geringeren Eingriffen in landwirtschaftliche Flächen verbunden als die alternative Entwicklung an der Steinbacher Straße. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden im Wesentlichen für die Landwirtschaft flächenneutral im Bereich des Bergtierparks Erlenbach vorgenommen.

Bei der baulichen Realisierung des Plangebietes soll in zusammenhängenden Teilbereichen vorgegangen werden, um eine weitere Bewirtschaftung der noch nicht in Anspruch genommenen Flächen durch die Landwirte zu ermöglichen. Hier soll vorzugsweise eine Entwicklungsrichtung vom heutigen Ortsrand beginnend gewählt werden.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Änderung des FNP berührt die Grundzüge des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, so dass die Änderung im Regelverfahren durchzuführen ist. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gilt nur für Bebauungspläne im Innenbereich. Das Verfahren ist daher mit zwei Beteiligungsschritten für die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden verbunden.

Zur Einleitung des Planverfahrens wurde am 04.11.2008 ein entsprechender Beschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Änderungsplanung vom 19.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Von der Möglichkeit zur Erörterung wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden über die Planung informiert und um Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichtes, bis zum 19.12.2008 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und TöB betrafen vor allem den Bebauungsplan und die Erschließung des Plangebietes. Anregungen zur Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden nicht vorgebracht. Die Begründung wurde in Bezug auf die Belange der Landwirtschaft und Hinweise zur Altflächendeckung entsprechend den Anregungen der Kreisverwaltung und des Regierungspräsidiums ergänzt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die artenschutzrechtlichen Belange vertiefend untersucht und bewertet. Die Planung zur Änderung des FNP konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.02.2009 gegenüber der Vorentwurfsplanung im Wesentlichen unverändert als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Änderungsplanung in der Zeit vom 01.07.2009 bis einschließlich 03.08.2009 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.06.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der Planung informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 03.08.2009 gegeben.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde die Begründung zur FNP-Änderung um Darstellungen zu den Ausgleichsflächen, Eingrünungsmaßnahmen und einer Gesamtübersicht des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ergänzt.

Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Lörzenbach“ konnte im Übrigen unverändert in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 31.08.2009 als Genehmigungsfassung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt beschlossen werden.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Lörzenbach“ wurde durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt rechtswirksam.

III. Umweltbericht

III.1 Allgemeines

Der Begründung zur FNP-Änderung ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der

1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie
2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

Da parallel zum Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan für den Bereich der FNP-Änderung aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der Planbereich der Änderung wird vollständig durch den Bebauungsplan erfasst und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des B-Planes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der Begründung zur FNP-Änderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben, die um die Darstellungen der Eingrünungsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsflächen ergänzt ist.

III.2 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lörzenbach. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes verfolgt die Gemeinde das Ziel der Bereitstellung entsprechender Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen, aber durchaus auch die Neuansiedlung von Betrieben.

Neben regelmäßig mit Bebauung einhergehenden Eingriffen in die Landschaftspotenziale, die nicht oder schwer ausgleichbar sind (insbesondere der Verlust landwirtschaftlich gut nutzbarer Fläche), sind die zu erwartenden Eingriffe in die Landschaft durch diverse Maßnahmen vor Ort minimierbar.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist an dieser Stelle, verglichen mit anderen Gewerbestandorten im vorderen Odenwald, sehr gering. Die störende Wirkung der vorhandenen und geplanten Bebauung kann durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch Eingrünungsmaßnahmen reduziert werden.

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“ und externen Ausgleichsmaßnahmen in Fürth-Fahrenbach. Der Ausgleich erfolgt auf im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen im Sinne einer Eigenverpflichtung.



Bild 2: Ausschnitt aus der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes LÖ 20 „Gewerbegebiet Lörzenbach“ im Parallelverfahren mit Darstellung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen

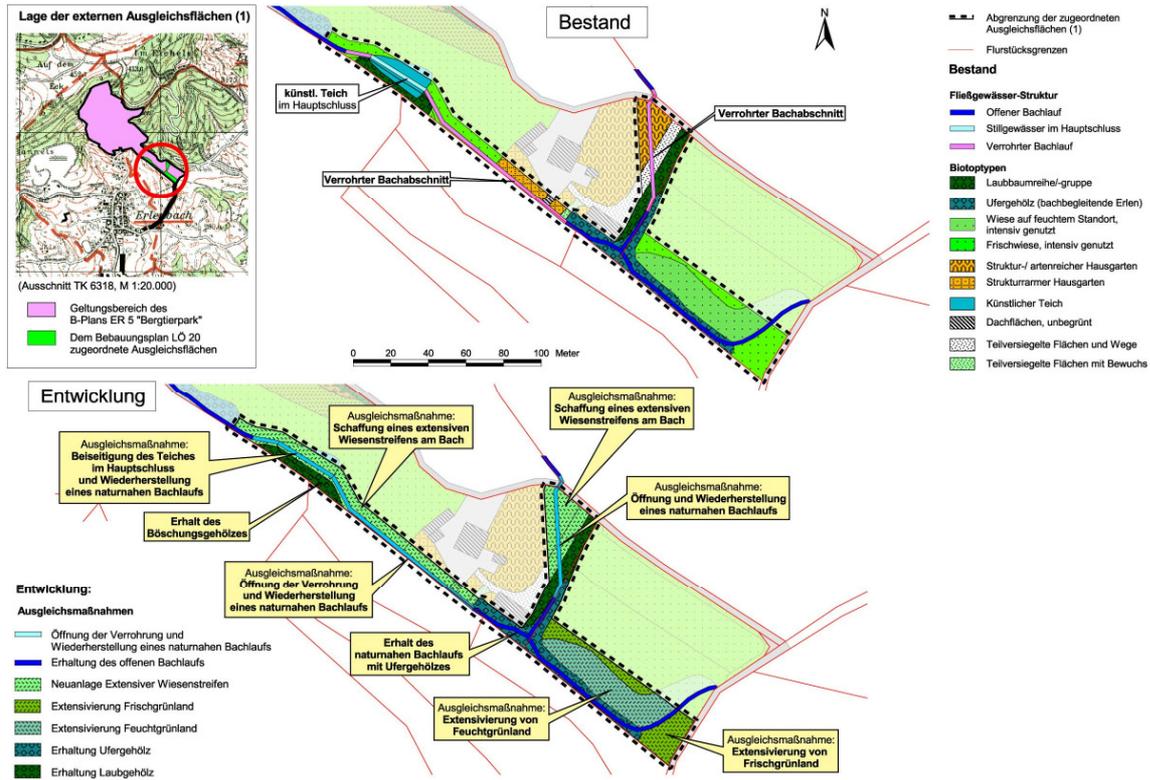


Bild 3: Ausschnitt zu den externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem seit 17.07.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“ im Ortsteil Erlenbach

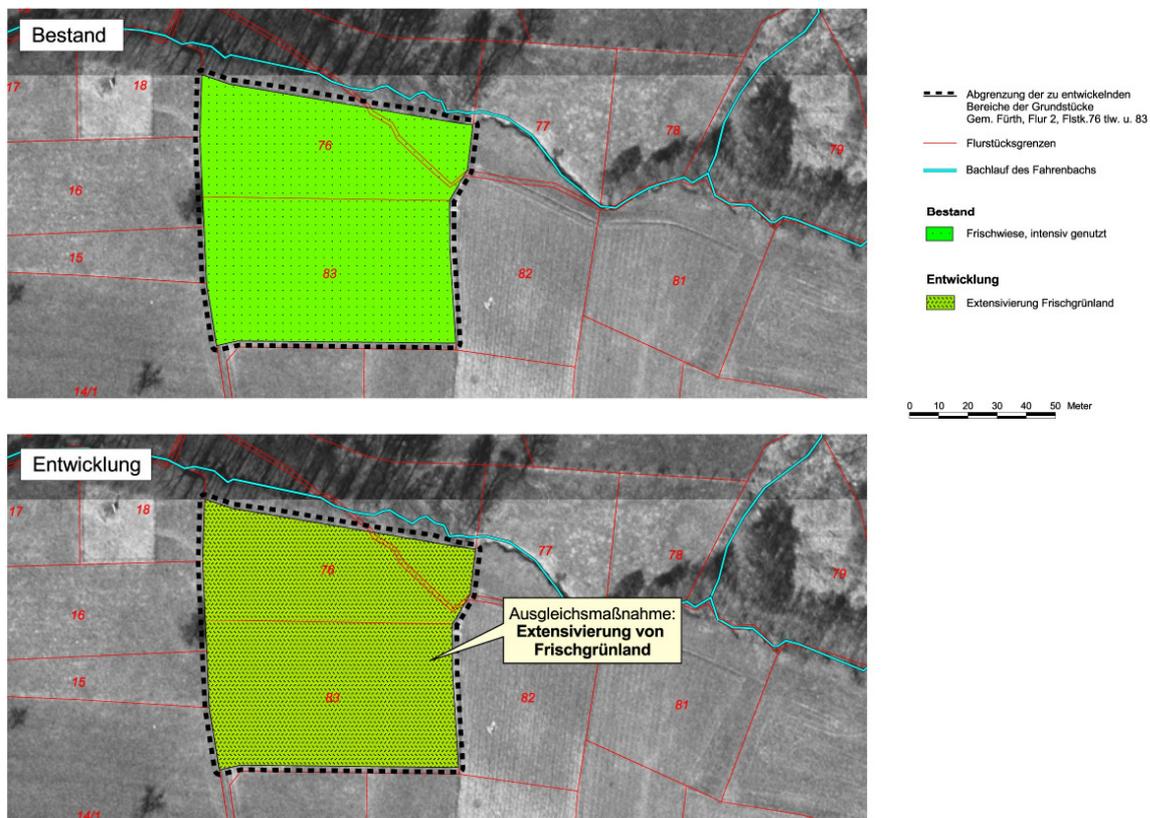


Bild 4: Ausschnitt zu den externen Ausgleichsmaßnahmen in Fürth-Fahrenbach