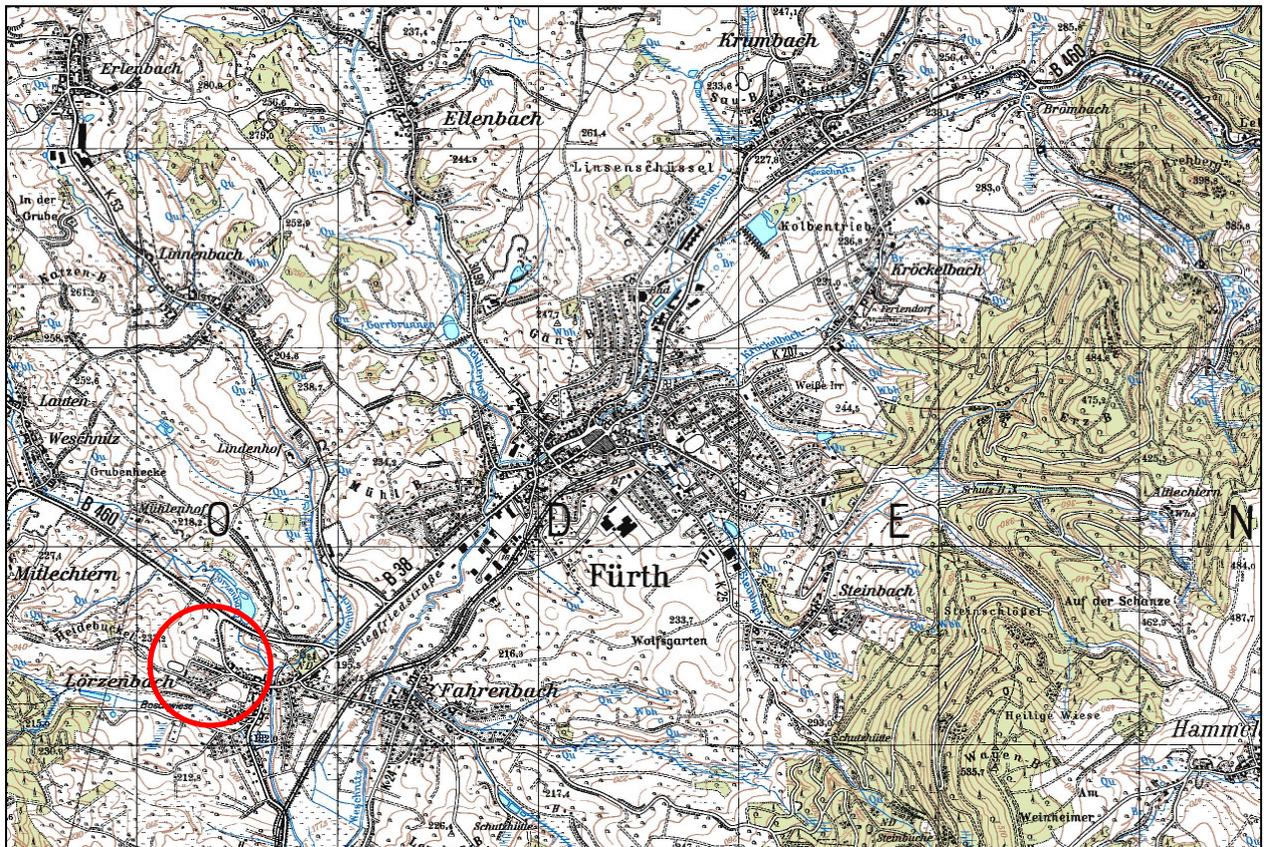




**Gemeinde Fürth**

# Bebauungsplan LÖ 20 „Gewerbegebiet Lörzenbach“



## Begründung

März 2008

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch: Umweltbelange bearbeitet in Zusammenarbeit mit:  
SCHWEIGER + SCHOLZ CONTURA LANDSCHAFT PLANEN  
Ingenieurpartnerschaft Birkenstraße 24  
Lindberghstraße 7 64579 Gernsheim  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	5
I.1.5	Immissionsschutz / Altlasten	5
I.1.6	Erschließungsanlagen	6
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	7
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	7
I.2.4	sonstige Festsetzungen	7
I.3	Ver- und Entsorgung	8
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	8
II.	Planverfahren und Abwägung	9
III.	Umweltbericht	10
III.1.1	Allgemeines	10
III.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	10
III.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)	10
III.1.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
III.1.5	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	11
III.1.6	Angewandte Untersuchungsmethoden	11
III.1.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	12
III.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
III.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	12
III.2.2	Boden und Altlasten	12

III.2.3	Klima	13
III.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	13
III.2.5	Flora und Fauna	13
III.2.6	Schutzgut Landschaft	16
III.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
III.2.8	Schutzgut Mensch	17
III.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	17
III.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	18
III.3.1	Schutzgut Boden	18
III.3.2	Schutzgut Klima	18
III.3.3	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	18
III.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna	19
III.3.5	Schutzgut Landschaft	20
III.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
III.3.7	Schutzgut Mensch	20
III.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	21
III.3.9	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	21
III.3.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)	23
III.3.11	Zusammenfassung	24

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Situation und Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth wurde im September 2005 rechtswirksam. Im Bereich des Ortsteils Lörzenbach wurde die Fläche des bestehenden Sportplatzes einschließlich des an den Sportplatz angrenzenden Parkplatzes durch entsprechende Darstellung für eine Wohnbebauung vorbereitet. Der Sportplatz sollte aus Gründen des Immissionsschutzes an einen neuen Standort in die Nähe der Bundesstraße B 460 verlagert werden. Nach nochmaliger Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgte zwischenzeitlich aber eine umfassende Modernisierung der Sportanlage an bisheriger Stelle. Somit ist eine Verlagerung der Sportnutzung innerhalb des Ortsteils nicht mehr vorgesehen. Der Ersatzstandort „LÖ2a“ in Richtung B 460 kann nunmehr entfallen bzw., wie früher bereits vorgesehen, als Gewerbestandort genutzt werden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt in einem separaten Verfahren.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde die Bereitstellung entsprechender Betriebsflächen für die Erweiterung bereits ortsansässiger Firmen aber durchaus auch die Neuansiedlung von Betrieben. Die verkehrlich sehr günstig unmittelbar an der Bundesstraße B 460 gelegene Fläche dürfte auch wegen der für den vorderen Odenwald untypisch flachen Topographie gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben bieten.

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 des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Bereich der bisher für die Verlagerung des Sportplatzes vorgesehenen Fläche sowie den bereits bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellten Bereich nördlich des Ortsteils, südlich der B 460, westlich Mitlechterner Straße in einer Größe von insgesamt ca. 1,2 ha. Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Planbereichs:

Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 51/18, Nr. 51/20, Nr. 51/21, Nr. 51/27 und Nr. 51/28 sowie Flur 5, Flurstück Nr. 59/2 (teilweise).

### **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 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die für Gewerbe vorgesehene Fläche als „Grünfläche - Sportplatz“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in separatem Verfahren geändert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

Die Flächen befinden sich innerhalb einer Wasserschutzzone III und außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des bisherigen Siedlungsbereichs. Der heutige Ortsrand weist dem Bebauungsplan entsprechend eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und wohngebietsverträglichem Gewerbe auf. Zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und dem Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan bereits eine Gewerbefläche von ca. 0,4 ha Größe dargestellt. Das geplante Gewerbegebiet stellt somit eine konsequente Fortsetzung der bisherigen Siedlungsstruktur dar.

### **I.1.5 Immissionsschutz / Altlasten**

Die geplante Gewerbenutzung könnte ggf. einen Nutzungskonflikt mit dem Wohnungsbestand im Ortsteil Lörzenbach auslösen. Daher wird 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.

Im Zuge der Behördenbeteiligung 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.

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. In Abhängigkeit von der Größe der nachgefragten Baugrundstücke kann eine ergänzende Erschließung in das Gebiet hinein erfolgen, die derzeit jedoch nicht sinnvoll festzusetzen ist, da noch keine konkreten Grundstücksverhandlungen geführt wurden und somit noch keine genauen Erkenntnisse über den Flächenbedarf einzelner Firmen und damit einhergehenden Teilungsbedarf vorliegen.

Die Verkehrsbelastung der Mitlechterner Straße liegt nach aktuellen Zählungen im Außerortsbereich (bis zur Einmündung der Lauten-Weschnitzer-Straße) bei ca. 2.050 Kfz pro Tag. In der Stunde mit der höchsten Verkehrsbelastung sind nach Erfahrungswerten somit rund 200 Kfz/h zu erwarten. Die Verkehrsentwicklung wurde für das Jahr 2020 sowohl mit als auch ohne Gewerbegebiet prognostiziert. Wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen sind hiernach auch langfristig nicht zu erwarten. Im Rahmen des Monitorings wird jedoch bestimmt, dass die Entwicklung der Verkehrsmenge auf der Mitlechterner Straße nach Umsetzung des Gewerbegebiets zu beobachten ist.

In der durchgeführten Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> wurde festgestellt, dass, unabhängig von der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Mitlechterner Straße, ein Linksabbiegestreifen mit Verzögerungsstrecke und geschlossener Einleitung zur Führung der Linksabbieger auf der B 460 sinnvoll ist. Die errechnete Qualität des Verkehrsflusses kann (mit Ausnahme des von der Mitlechterner Straße in Richtung Heppenheim einbiegenden Verkehrsteilnehmers) als sehr gut bezeichnet werden. Der Ausbau der B 460 mit einer Aufweitung bzw. Linksabbiegespur hätte ggf. kürzere Wartezeiten für den Linksabbieger zur Folge. Für den die Qualität des gesamten Knotenpunktes bestimmenden Linkseinbieger (aus Mitlechterner Straße in B 460 Richtung Heppenheim) würde ein Linksabbiegestreifen auf der B 460 jedoch keine qualitätsverbessernden Maßnahmen mit sich bringen. Abhilfe könnte hier nur eine Lichtsignalanlage bzw. ein Kreisellösung schaffen. Die Beeinträchtigungen infolge längerer Wartezeiten sind bedenkenlos hinnehmbar, so dass eine Kreisellösung oder Lichtsignalanlage nicht empfohlen wird. Aus sicherheitstechnischen Aspekten wird angeregt, in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises Bergstraße, über eine Geschwindigkeitsreduzierung am Knotenpunkt nachzudenken. Die zurzeit zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h sollte auf höchstens 70 km/h reduziert werden. Eine entsprechende straßenbetriebliche Maßnahme kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und liegt zudem in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde. Da der Knotenpunkt bisher nach Kenntnis der Gemeinde Fürth und des Straßenbaulastträgers nahezu unfallfrei funktioniert, wird kein Erfordernis für einen Umbau des Knotenpunktes aus Gründen der Ausweisung des Gewerbegebiets gesehen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „GE - Gewerbegebiet“ (Teilbereich A) bzw. „GE<sub>E</sub> - eingeschränktes Gewerbegebiet“ (Teilbereich B) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

---

<sup>1</sup> Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung, Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft, Stand Oktober 2007

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) begrenzt. Die GRZ wird mit 0,7 gewählt, um damit am Ortsrand mit einem höheren Grünflächenanteil einen besseren Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Auch die Baumassenzahl wird mit 6,0 an die Größe der bebaubaren Fläche angepasst und liegt deutlich unter dem gemäß BauNVO höchstzulässigen Wert (10,0).

### **I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO und bis maximal 50 m Baukörperlänge zulässig. Die Begrenzung der Baukörperlänge ist mit Rücksicht auf die Wohngebäude in der Umgebung zweckmäßig.

Es werden im Geltungsbereich keine Traufwandhöhen festgesetzt sondern ausschließlich die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe bei Satteldächern). Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen. Dieser Bezug, anstelle des Bezugs auf die Straßenhöhe, ist aufgrund des tiefen Baufensters (überbaubare Fläche) sinnvoll. Mit der Festsetzung wird eine gute Anpassung an die Geländeform ermöglicht.

Die maximal zulässige Höhe der Kellerdecke bzw. des Erdgeschossbodens ergibt sich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes indirekt aus der Vollgeschossregelung nach HBO, wonach ein Geschoss, welches im Mittel mehr als 1,40 m aus dem natürlichen Gelände herausragt ein Vollgeschoss ist.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Für den Neubaubereich erscheint die Festsetzung einer maximalen Geschoszahl wegen der Siedlungsrandlage angemessen.

### **I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der topografischen Situation und des vorhandenen Streuobstbestands nördlich der geplanten Gewerbefläche ist diese sehr gut gegen die freie Landschaft einzugrünen. Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist an dieser Stelle, verglichen mit anderen Gewerbebeständen im vorderen Odenwald, sehr gering.

Der Ausgleich des Eingriffs wird durch geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen im Rahmen der Selbstverpflichtung der Kommune realisiert.

Weiter wird auf die im Umweltbericht zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen vorgesehenen Maßnahmen verwiesen. Die Hinweise werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **I.2.4 sonstige Festsetzungen**

Für den Planbereich wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, da die flache Geländeneigung die Ansiedlung großflächiger Betriebe ermöglicht, während kleinere Betriebe auch in etwas steileren Gewerbeflächen auf kleineren Grundstücken angesiedelt werden können, die in Fürth leichter zu finden sind.

Verschiedene Festsetzungen dienen der Minimierung von Eingriffen bzw. Durchgrünung des Plangebiets und Einbindung in die freie Landschaft. Einzelheiten sind dem Teil III „Umweltbericht“ dieser Begründung zu entnehmen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 15° bis maximal 35° festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldächer zugelassen. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen. Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit die Randeingrünung gewährleistet bleibt.

### **I.3 Ver- und Entsorgung**

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 einer späteren Objektplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist noch nicht rechnerisch nachgewiesen. Ein Nachweis ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Löschwasserbedarf der Firmen zu führen. Sollte die benötigte Wassermenge nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet sein, sind geeignete Ergänzungsmaßnahmen z.B. Löschwasserzisternen vorzusehen.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Anschlüsse an die sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas oder Strom sind auf Veranlassung und auf Kosten der künftigen Bauherren herzustellen, sofern von diesen gewünscht.

### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Je nachdem welchen Flächenbedarf interessierte Firmen anmelden, kann ggf. eine Teilungsvermessung Grundlage der Neuordnung werden. Eventuell ist aber auch eine Baulandumlegung zweckmäßig.

## II. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“ wurde am 02.07.2007 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gefasst.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung der Änderungsplanung vom 09.07.2007 bis 27.07.2007 durchgeführt. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde erörtern. Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen wurden von zwei Bürgern bei der Gemeinde eingereicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2007 um Stellungnahme, insbesondere auch zum Inhalt und Umfang des Umweltberichts gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung mit textlichen Festsetzungen und Begründung übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.07.2007 eingeräumt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Behörden wurden der Gemeindevertretung am 17.12.2007 zusammen mit einer städtebaulichen Bewertung zur weitergehenden Beratung vorgelegt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth beschloss die Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen sowie den Bebauungsplan gegenüber der Vorentwurfsplanung im Wesentlichen unverändert als Entwurf zur öffentlichen Auslegung. Diese fand nach fristgerechter öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.01.2008 bis 08.02.2008 statt. Die Bürger und Behörden, welche Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung eingereicht hatten, wurden über das Abwägungsergebnis der Gemeindevertretung zu ihrer Stellungnahme unterrichtet.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keinerlei Äußerungen zur Planung ein. Von Behördenseite wurden keine zu berücksichtigende Anregungen, die eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und damit nach § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, vorgebracht. Die Entwurfsplanung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.2008 in den Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden. Der Bebauungsplan wird abschließend durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

### **III. Umweltbericht**

#### **III.1.1 Allgemeines**

Der Begründung zum Bebauungsplan ist nach § 2a 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 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

#### **III.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)**

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lörzenbach. Einzelheiten sind den Teilen I und II der Begründung zu entnehmen.

#### **III.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „GE - Gewerbegebiet“ (Teilbereich A) bzw. „GE<sub>E</sub> - eingeschränktes Gewerbegebiet“ (Teilbereich B) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 und die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 6,0 begrenzt. Das Maß der Nutzung liegt unter den gemäß BauNVO höchstzulässigen Werten, um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen.

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur unter Einhaltung der Grenzabstände nach HBO und bis maximal 50 m Baukörperlänge zulässig. Die Begrenzung der Baukörperlänge ist mit Rücksicht auf die Wohngebäude in der Umgebung zweckmäßig.

Es werden im Geltungsbereich maximal zulässige Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese sollen sich auf das vor der Bebauung vorhandene natürliche Gelände in Gebäudemitte beziehen, um eine gute Anpassung an die Geländeform zu ermöglichen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Für den Neubaubereich erscheint die Festsetzung einer maximalen Geschoszahl wegen der Siedlungsrandlage angemessen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 15° bis maximal 35° festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldächer zugelassen. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Einzelheiten sind den Teilen I und II der Begründung zu entnehmen.

### **III.1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002) sind im Kapitel „6.1 Bewertung möglicher Siedlungserweiterungsflächen“ zahlreiche Flächenvarianten landschaftsplanerisch bewertet und mit den Fachbehörden abgestimmt worden.

Die dort vorgenommene landschaftsplanerische Gesamtbeurteilung der jeweiligen Flächen beschreibt unter Berücksichtigung verschiedener Landschaftsfaktoren, ob diese als Siedlungserweiterungsflächen in Anspruch genommen werden könnten. Dabei werden die möglichen Siedlungserweiterungsflächen aus landschaftsplanerischer Sicht von „1= bevorzugt, wegen geringer Eingriffswirkungen bis 4= möglichst nicht, wegen erheblicher Eingriffswirkungen“ beurteilt.

Teilgeltungsbereich 2 (Gewerbegebiet) des vorliegenden Bebauungsplans wurde in diesem Zusammenhang als Fläche „LÖ 3“ mit der „Priorität 1 = bevorzugt, wegen geringer Eingriffswirkungen“ bewertet.

Die im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan als Entwicklungsoptionen dargestellten sonstigen Gewerbeflächen der Gemeinde erfordern einen größeren Erschließungsaufwand und können nicht kurzfristig realisiert werden.

### **III.1.5 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

Im Regionalplan Südhessen 2000 liegen im Bereich der „Gelbflächen“, d.h. der Flächen für die Landschaftsnutzung und -pflege. Innerhalb dieser Flächen können die Gemeinden Siedlungsflächenenerweiterungen bis zu 5 ha Größe ausweisen. Der Regionalplan stellt weiterhin für den Planbereich die Signatur „Regionaler Grünzug“ und „Fläche für die Grundwassersicherung“ dar.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planbereich als „Grünfläche - Sportplatz“ dargestellt. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Sportplatz und Gewerbegebiet“ (Mai 2007) soll der Geltungsbereich als geplantes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Flächen des Bebauungsplans liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Odenwald.

Der Bearbeitungsbereich liegt in einer Wasserschutzgebietszone III einer Trinkwassergewinnung im Weschnitztal in der Gemeinde Rimbach (Nr. 122, WSG Rimbach).

### **III.1.6 Angewandte Untersuchungsmethoden**

- Bestandserhebung Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale

### **III.1.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

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

- Regionalplan Südhessen 2000
- Landschaftsplan der Gemeinde Fürth (2002)
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth (2005) und 1. Änderung des FNP für den Bereich „Sportplatz und Gewerbegebiet“ (Mai 2007)

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

## **III.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **III.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen im Nordwesten von Lörzenbach. Naturräumlich ist der Planungsbereich der Einheit ‚Weschnitztal‘ (145.3) mit dem weiten, muldenförmigen Tal der Weschnitz zuzuordnen. Kennzeichnend für diesen Landschaftsraum ist der starke Siedlungsdruck in Konkurrenz zu landwirtschaftlichen, vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Lörzenbach im Anschluss an ein Mischgebiet, südlich der B 460 und westlich der Mitlechterner Straße und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

### **III.2.2 Boden und Altlasten**

#### *Beschreibung und Bewertung Boden*

Der Geltungsbereich wird geprägt von Böden sehr hoher und mittlerer Ertragsfähigkeit. Es sind Böden von der Planung betroffen, die auch auf Grund ihrer Neigung, für landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind.

#### *Altlasten*

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.

Im Zuge der Behördenbeteiligung 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.

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.

### III.2.3 Klima

#### *Beschreibung*

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. 800-850 mm.

Die Wiesen und Äcker des Planungsbereichs sind Kaltluft produzierende Flächen.

#### *Beschreibung und Bewertung des Geländeklimas*

Durch die umgebenden versiegelten und bebauten Flächen wirken diese ausgleichend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Da die Siedlungslage aber eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt ist und aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche ist die Wirkung nicht besonders bedeutend.

### III.2.4 Grund- und Oberflächenwasser

#### *Grundwasser Beschreibung/Bewertung*

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

Der Bearbeitungsbereich liegt am Rand einer Wasserschutzgebietszone III einer Trinkwassergewinnung im Weschnitztal in der Gemeinde Rimbach (Nr. 122, WSG Rimbach).

#### *Oberflächenwasser Beschreibung/Bewertung*

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Osten des Geltungsbereichs, jenseits der Mitlechterner Straße, grenzt der Auenbereich des Lörzenbachs („Mühlwiese“) an.

### III.2.5 Flora und Fauna

#### *Beschreibung Vegetation / Biotoptypen*

Geländeaufnahme: April 2004 und Mai 2007. Die Bestandsbeschreibung und -bewertung erfolgt auf Grundlage der Kompensationsverordnung anhand des angetroffenen Zustandes.

*(Flächennummern entsprechend Plan 1: Bestand; Maße d. Gehölze sind geschätzt)*

Im Geltungsbereich sind im Wesentlichen eine Ackerfläche mit zwei Obstbäumen (Nr. 1) und junges, relativ artenarmes Grünland (Nr. 2) betroffen. Im Umfeld des Bebauungsplans sind Ackerflächen und relativ artenarmes, überwiegend noch junges Grünland mit einigen Obstbäumen sowie eine etwas artenreichere Wiese mit größerem Obstbaumbestand vorhanden.

Fl. 1 (Flstk. 51/19 tlw, 51/20 tlw, 51/21 tlw): Acker

Intensiv-Ackerfläche mit zwei Obstbäumen: ein Apfelbaum, sehr letal, H: 6 m, Dm 50 cm, Kronendurchmesser: 4 m; ein Apfelbaum, schlechter Pflegezustand, H: 6 m, Dm 30 cm, Kronendurchmesser: 5 m. Die Bäume haben viel Totholz und einige kleinere Höhlen.

Fl. 2 (Flstk. 51/18 tlw.): Wieseneinsaat, bereits mehrjährig

Wiese sehr blütenarm und untergrasreich, einiges davon ist *Lolium perenne*, aber auch viel Magerkeitszeiger wie *Anthoxanthum odoratum*, *Festuca rubra*. Auch Obergräser wie Glatthafer und *Holcus lanatus* sind abschnittsweise relativ präsent. Das Wuchsbild ist insgesamt nicht mastig, aber mit etwa 15 bis 20 Arten dennoch recht artenarm. Acker-schachtelhalm, Zaunwinde und viel Wicken zeigen die noch vorhandene Nähe zur Ackerflora.

Fl. 3 asphaltierte Straßenfläche

Fl. 4 Straßenbankett

Fl. 5 Straßenrand, intensiv gepflegter Wiesenstreifen mit 5 älteren Obstbäumen sowie 9 Neuanpflanzungen

Fl. 6 Straßenrand, intensiv gepflegter Wiesenstreifen mit 9 Obstbaum-Neuanpflanzungen

*Bewertung Vegetation / Biotoptypen*

Die Bewertung der Flächen erfolgt entsprechend Anl. 3 zur Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005

Fl. 1 (Flstk. 51/19 tlw, 51/20 tlw, 51/21 tlw): Acker

Die Ackerfläche ist naturschutzfachlich von geringem Wert.

Bewertung nach KV: Die Flächen sind als „Acker, intensiv bewirtschaftet“, Typ 11.191 mit 16 WP einzustufen.

Fl. 2 (Flstk. 51/18 tlw.): Wieseneinsaat, bereits mehrjährig

Die nicht sehr artenreiche, noch relativ junge Wiese ist naturschutzfachlich derzeit von mittlerem Wert.

Fl. 3 asphaltierte Straßenfläche, Typ 10.510 mit 3 WP

Fl. 4 Straßenbankett, Typ 9.160 mit 13 WP

Fl. 5 Straßenrand, intensiv gepflegter Wiesenstreifen, Typ 6.320 mit 27 WP und gesondert Traufflächen der Obstbäume, Typ 4.110 mit 31 WP.

Fl. 6 Straßenrand, intensiv gepflegter Wiesenstreifen, Typ 6.320 mit 27 WP und gesondert Traufflächen der Obstbäume, Typ 4.110 mit 31 WP.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass fast ausschließlich Biotop von geringem bis mittlerem naturschutzfachlichem Wert anzutreffen sind. Geschützte Biotop sind nicht anzutreffen.

Die außerhalb der Teilgeltungsbereiche liegenden, angrenzenden Grünlandflächen sind, teilweise auch aufgrund des dortigen Obstbaum-Bestandes, höherwertiger.

*Beschreibung und Bewertung Fauna*

Die Flächen bestehen im Wesentlichen aus umgebrochenem Acker (Nr. 1). Hier sind immer wieder einige Vögel als Nahrungsgäste zu beobachten (Bachstelze, Buchfink, Meisenarten, Krähe), wobei die beiden Obstbäume im Acker gerne als Ansitzwarten genutzt werden. Die Obstbäume weisen viel Totholz und auch Baumhöhlen auf; es konnten aber keine Bewohner festgestellt werden. Auf der grasreichen, blütenarmen Grünlandfläche (Nr.2) waren vor allem Dipteren und Hymenopteren anzutreffen.

Zusammenfassend ist die Bedeutung der Flächen für die Fauna als gering bis mittel einzustufen.

Die angrenzenden Grünlandflächen sind faunistisch bedeutender. Hier ist der Bestand an teilweise auch älteren Obstbäumen (überwiegend Apfel) hervorzuheben. Die insgesamt rund 30 Bäume, die hier einen sehr lückigen Gürtel bilden, wurden auf Baumhöhlen untersucht, an rund einem Drittel wurden Höhlen in der Größe zwischen 5 und 15 cm gefunden. Ein Besatz der Höhlen konnte jedoch nicht festgestellt werden, eine ausgiebige Untersuchung dieser Bäume, die sich ja außerhalb des Geltungsbereichs befinden, wurde jedoch nicht vorgenommen.

Extensiv genutzte Streuobstbestände sind mit die artenreichsten Lebensräume in unserer Kulturlandschaft, sie sind wichtig für die Arten- und Biotopausstattung der Region und beherbergen in gut ausgeprägten Beständen bis zu 5000 Tier- und Pflanzenarten. Wesentlich hierfür ist der große Struktureichtum in den verschiedenen phänologischen Zuständen des Streuobstbestandes, aber auch die Einbindung in und kleinräumige Vernetzung mit angrenzenden Landschaftselementen.

Der Obstbaum-Bestand im Umfeld des Geltungsbereichs ist nicht optimal ausgeprägt. Hier besteht ein aus faunistischer Sicht großes Aufwertungspotenzial: Durch Ergänzung des lückigen Bestandes und Nachpflanzung abgängiger Obstbäume sowie der Schaffung von „Trittsteinbiotopen“ zur Vernetzung mit entfernter liegenden Strukturen (Feldgehölze im Westen).

Folgende besonders bzw. streng geschützte Vogel-Arten im Sinne des § 42 HENatG und einschlägiger Artenschutzverordnungen sind gemäß Landschaftsplan der Gemeinde im weiteren Umfeld als (potenzielle) Brutvögel kartiert worden (Grundlage: Brutvogel-Rasterkartierung des NABU Bergstraße 1994-98; bislang unveröffentlicht; Abk: s. unten):

Art	1994	1995	1996	1997	1998
Kiebitz	B	-	-	-	-
Rotmilan	B	D	D	C	-
Grünspecht	B	B	B	B	B

Abk:

-: kein Vorkommen nachgewiesen

B: mögliches Brüten, C: wahrscheinliches Brüten, D: sicheres Brüten

Das betreffende Kartierungsraster des NABU (Raster Nr. 186) ist rund 2 Quadratkilometer groß, (ca. 1,8\*1,2 km) und reicht vom Feuchtbereich „Rohrwiesen“ und dem Waldstück „Im Rohracker“ im Norden bis auf die Rimbacher Gemarkung im Süden. Eine genaue Verortung der Vorkommen, insbesondere die Lokalisierung der Brutstätten ist damit nicht möglich.

Aktualisiert wird der Datenbestand derzeit im Rahmen einer Kartierung des HGON (Projekt „ADEBAR“). In Verbindung mit den Informationen aus einer aktuellen Nachfrage (August 2007) beim damaligen und heutigen Kartierer (Hr. Wollbeck, Rimbach) sind bezüglich der o.g. geschützten Vogelarten folgenden Aussagen zu treffen:

Der **Kiebitz** ist im betreffenden Raster nur im Jahre 1994 als „möglicher Brutvogel“ festgestellt worden (Lokalität unbekannt, möglicherweise in den mehr feuchten oder wechselfeuchten Bereichen im Norden (Rohrwiese) oder Süden (Sauerwiese) des Rasters). Nach Auskunft von Herrn Wollbeck war der Kiebitz auf Fürther Gemarkung Mitte der 90er einige Jahre vertreten, insbesondere am Rückhaltebecken Krumbach (bis zu 3 Paare). In den letzten 5 bis 10 Jahren hatte der Kiebitz auf Fürther Gemarkung kein Brutvorkommen. Auswirkungen der Planung auf Brutvorkommen des Kiebitzes sind damit auszuschließen.

Der **Rotmilan** ist im betreffenden Raster im Jahre 1994 als „möglicher Brutvogel“, in den Jahren 1995 und 96 als „sicherer Brutvogel“ und 1997 als „wahrscheinlicher Brutvogel“ festgestellt worden. Auch in den letzten Jahren ist der Milan auf Fürther Gemarkung häufig gesehen worden (Wollbeck 2007, mündl.). Die Lokalisierung der Brutstätte ist auch hier unsicher, als Baumbrüter nistet der Rotmilan allerdings bevorzugt in den Randzonen lichter Laubwälder bzw. laubholzreicher Mischwälder. Als „Charakterart der Agrarlandschaft“ meidet er dabei geschlossene Wälder. Die in bis über 20 m Höhe angelegten und bis zu 1m großen Horste findet man meist in Waldrandnähe. Einzelne hohe Bäume, die den Horstbaum in unmittelbarer Nähe überragen, werden als Wach- und Ruhebäume regelmäßig genutzt. Ein solcher Lebensraum findet sich im Raster am ehesten im Bereich des Wäldchens (Im Rohracker) rd. 600 m NW des Plangebietes, im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung ist mangels geeigneter Strukturen ein Brutvorkommen auszuschließen. Auch in den Altbäumen der nächstgelegenen Baumhecke (160 m östlich, Richtung der Erhebung „Am Heidebuckel“) sind Brutvorkommen nicht zu erwarten. Auswirkungen der Planung auf Brutvorkommen des Rotmilans sind damit auszuschließen.

Der **Grünspecht** ist im betreffenden Raster von 1994 bis 1998 durchgängig als „wahrscheinlicher Brutvogel“ (Singendes Männchen; Paarungs-/ Balzlaute zur Brutzeit) festgestellt worden. Die genaue(n) aktuelle(n) Brut-Lokalität(en) sind auch nach aktuellem Stand der Kartierung in diesem Raster nicht bekannt, im Geltungsbereich des B-Plans und dem sich unmittelbar anschließenden, höhlenarmen Obstbaumbestand sind Brutvorkommen unwahrscheinlich und auch nicht nachgewiesen (Wollbeck 2007, mündl.). Als Kulturfolger und Nahrungsspezialist mit Schwerpunkt in halboffenen Mosaiklandschaften sind Brutstätten des Grünspechts im betreffenden Raster in den älteren und baumhöhlenreicheren Streuobstwiesen südlich Lörzenbach und nördlich des Rückhaltebeckens zu erwarten. Auswirkungen der Planung auf Brutvorkommen des Grünspechtes sind deshalb nach aktuellem Kartierungsstand auszuschließen.

### III.2.6 Schutzgut Landschaft

#### *Beschreibung*

Lörzenbach ist am Zusammenfluss von Linnen- und Lörzenbach entstanden. Die Ortslage ist topographisch eingebunden zwischen dem ‚Heidebuckel‘ (westlich des Planbereichs) und dem Höhenrücken, den die Ortslage von der Weschnitz und Fahrenbach trennt. Der Siedlungskörper entsteht als ein umgedrehtes U links und rechts des Baches, der Auenbereich wird ausgespart; die alte Ortslage ist noch als dörflich zu charakterisieren. In den 50er/60er Jahren erstreckt sich Siedlungstätigkeit nach Westen in Richtung Heidebuckel und setzt sich heute bis zur deutlichen Raumkante fort, wo die Hänge des Berges steiler werden.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des bisherigen Siedlungsbereichs. Der heutige Ortsrand weist dem Bebauungsplan entsprechend eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und wohngebietsverträglichem Gewerbe auf.

Der nördliche Rand Lörzenbachs wird durch verschieden landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Obstbäume geprägt. Der Siedlungsrand, insbesondere die große gelbe Fassade der am Ortsrand stehenden Käserei, ist nicht eingegrünt.

#### *Bewertung*

Der Landschaftsplan der Gemeinde Fürth rechnet den Planbereich der Landschaftsbildeinheit Weschnitztal zu. Diese wird mit einer mittleren Erlebnis- und Erholungseignung bewertet. Die jenseits (d.h. westlich) des ‚Heidebuckels‘ verlaufende Hochspannungsleitung ist als Störung des Landschaftsbildes einzustufen.

Durch den erheblichen Zuwachs der Siedlungsflächen ist die ländliche Prägung im Weschnitztal weitgehend verloren gegangen, die Landschaft ist in vielen Bereichen überformt: in einigen Bereichen wurden in der Entwicklung zwar landschaftliche Gegebenheiten (z.B. Raumkanten) respektiert, viele wurden aber überformt.

Durch den relativ hohen Überformungsgrad besteht eine hohe Sensibilität u.a. durch weitere Überformungen durch Siedlungsentwicklungsflächen, die landschaftliche Gegebenheiten nicht respektieren.

### **III.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine rechtsverbindlich unter Denkmalschutz stehenden Objekte.

### **III.2.8 Schutzgut Mensch**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch“ ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern in diesem Fall in erster Linie mit den Schutzgütern Landschaftsbild / Immissionen (Lärm) / landwirtschaftliche Nutzfläche.

Immissionen

Die geplante Gewerbenutzung könnte ggf. einen Nutzungskonflikt mit dem Wohnungsbestand im Ortsteil Lörzenbach auslösen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen diesem möglichen Konflikt durch Nutzungsabstufung Rechnung.

Landschaftsbild und Erholung (siehe ausführlich dort)

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des bisherigen Siedlungsbereichs. Der nördliche Rand Lörzenbachs wird durch verschieden landwirtschaftlich genutzte Flächen und einige Obstbäume geprägt. Der Siedlungsrand, insbesondere die große gelbe Fassade der am Ortsrand stehenden Käserei, ist nicht eingegrünt. Wanderwege oder prägnante Sichtbeziehungen sind durch die Fläche nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Das Gebiet verfügt über landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen.

### **III.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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

### **III.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen**

#### **III.3.1 Schutzgut Boden**

##### **Auswirkungen**

Verlust natürlichen Oberbodens und landwirtschaftlich gut nutzbarer Fläche durch Versiegelung.

##### **Maßnahmen**

- Beschränkung des befestigten und überbauten Anteils von Grundstücksflächen und Festsetzung eines Mindestanteils an zu bepflanzender Grünfläche,
- Minimierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen (soweit vom Oberflächenwasser keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht),
- Schutz des Bodens und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken.

*Der Eingriff in die Funktionen des Bodens ist vor Ort nicht ausgleichbar und könnte nur z.B. durch Entsiegelungsmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.*

*Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nicht ausgleichbar*

#### **III.3.2 Schutzgut Klima**

##### **Auswirkungen**

- Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen.
- Verlust der ausgleichenden kleinklimatischen Wirkung der Äcker und Wiesen auf angrenzende bebaute Gebiete durch Versiegelung.

##### **Maßnahmen**

- Die vorhandenen Obstbäume entlang der Mitlechterner Straße bleiben weitgehend erhalten.
- Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes durch eine mindestens 3-reihige Hecke.

*Wegen der engen Verzahnung des Siedlungsbereiches mit dem umgebenden Landschaftsraum und dem damit verbundenen Luftaustausch, ist die ausgleichende kleinklimatische Wirkung der Flächen des Gebietes auf angrenzende Bereiche als nicht besonders bedeutend einzuschätzen.*

#### **III.3.3 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser**

##### **Grundwasser Auswirkungen**

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauchs durch zusätzliches Gewerbegebiet.

### **Grundwasser Maßnahmen**

- Die Vorschriften zum Schutz des Wasserschutzgebietes Zone III sind einzuhalten.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Bereich von Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgeht, z.B. Stellplätze.
- Um Trinkwasser einzusparen sollte nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wenn möglich in Zisternen aufgefangen und genutzt werden.

*Die Maßnahmen bewirken einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers. Das Oberflächenwasser wird, soweit es der Boden zulässt, vor Ort versickert.*

### **III.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna**

#### **Auswirkungen**

- Es kommt zum Verlust einer Ackerfläche und einer relativ artenarmen, jungen Grünlandfläche.
- Verlust mindestens zweier älterer Obstbäume (in der Ackerfläche). Diese sind bereits letal. Aufgrund des hohen Totholzanteils ist die Möglichkeit einer Besiedelung durch sensible Tierarten gegeben, aktuell wurden solche Arten nicht festgestellt.

#### **Maßnahmen**

- Erhaltung der Obstbäume entlang der Mitlechterner Straße.
- Schonung der an das Gewerbegebiet angrenzenden Biotopstrukturen.
- Vor dem Fällen älterer Obstbäume sollte deren faunistische Besiedelung eingehend überprüft werden.
- Eingrünung des Gebietsrands mit einer mindestens 3-reihigen Hecke (Gehölze 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15% (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm). Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze der im Bebauungsplan textlich festgesetzten Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.
- Eine Außenbeleuchtung ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden. (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen).
- Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

*Die Maßnahmen bewirken eine Minderung des Eingriffs, dieser kann aber nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden. Zum Ausgleich bzw. Kompensation des Eingriffs sind Maßnahmen auf externen Flächen notwendig.*

### III.3.5 Schutzgut Landschaft

#### **Auswirkungen**

Durch die bauliche Inanspruchnahme ändert sich das Orts- bzw. Landschaftsbild von landwirtschaftlich geprägten Flächen in bebautes Gebiet.

#### **Maßnahmen**

- Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft ist am Gebietsrand eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15% (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Beschränkung Gebäudehöhen und -kubaturen sowie der zulässigen Aufschüttungen/Abgrabungen
- Dächer sind mit dunklem, nicht spiegelndem Dachmaterial einzudecken.
- Keine Werbeanlagen mit Blendwirkung auf den umgebenden Außenbereich;
- Eine Außenbeleuchtung von Freiflächen z.B. Stellplätzen ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

*Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist an dieser Stelle, verglichen mit anderen Gewerbestandorten im vorderen Odenwald, sehr gering. Die vorliegende Planung respektiert die deutliche Raumkante, die der ‚Heidebuckel‘ bildet. Die angrenzende Aue des Lörzenbachs wird nicht durch die Planung berührt.*

### III.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Planbereich und dessen Umgebung sind der Gemeinde keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt, für die eine Beeinflussung oder Beeinträchtigung durch die Planung möglich wäre.

### III.3.7 Schutzgut Mensch

Zur Reduzierung eines möglichen Konfliktpotentials zwischen der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets an der Lauten-Weschnitzer Straße und der geplanten Gewerbenutzung in Bezug auf Lärmmissionen erfolgt innerhalb des Plangebiets eine Staffelung in eingeschränktes Gewerbe und Gewerbe ohne Einschränkungen. Innerhalb des eingeschränkten Bereichs dürfen Betriebe oder Betriebsteile nur mit einer Mischnutzung vergleichbare Emissionen erzeugen.

Von der Planung sind keine Wanderwege oder andere Erholungseinrichtungen unmittelbar betroffen. Zudem ist der Bereich nicht weit in die Landschaft einsehbar. Somit ist die Fläche für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung von nachgeordneter Bedeutung. Mögliche Beeinträchtigungen werden durch Eingrünungsmaßnahmen vermindert.

### III.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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 störende Wirkung der vorhandenen und geplanten Bebauung kann durch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie durch Eingrünungsmaßnahmen reduziert werden.

Zum Ausgleich bzw. Kompensation des Eingriffs sind Maßnahmen auf externen Flächen notwendig. Ausgleichsmaßnahmen werden zur Entwurfsplanung ergänzt.

### III.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff- Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das geplante Baugebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV)“) vom 1. September 2005 vorgenommen.

Für die Planung wird von folgenden Nutzungen ausgegangen:

Versiegelte Flächen (Gebäude (mit Versickerung) und Nebenflächen (teils voll versiegelt, teils teilversiegelt) in der Flächengröße wie zeichnerisch dargestellt durch Baufenster; Grünflächen und Randeingrünung Hecke wie zeichnerisch dargestellt. Erschließung: an den Erschließungsflächen (Mitlechterner Straße) soll keine Veränderung stattfinden; die durch notwendige Zufahrten entfallenden Grünflächen müssen auf den Grundstücken innerhalb der Baufenster ausgeglichen werden.

Es entsteht mit diesen Vorgaben ein Biotopwertdefizit von knapp 127.000 WP.

#### **Ausgleich:**

Für Kompensationsmaßnahmen stehen die folgenden gemeindeeigenen Flächen zur Verfügung (zur Abgrenzung der Teilflächen s. Plan: Ausgleich – Bestand und Entwicklung, Geländeaufnahme 19.11.2007).

#### **Teilfläche A1: Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 707, 2890 m<sup>2</sup>**

Bestand:

Frischgrünland, das vor wenigen Jahren aus Acker neu angelegt wurde. Es dominieren Arten des intensiv bewirtschafteten Grünlands wie *Trifolium repens* und *T. pratense*, *Taraxacum officinale*, *Dactylis glomerata* und *Lolium perenne*. Die Grasnarbe ist noch relativ lückig, es sind noch Ackerwildkräuter anzutreffen (*Stellaria media*, *Veronica arvensis*), daneben aber auch Wiesenarten wie *Galium album*, *Cerastium holoides* und *Arrhenatherum elatius*, was auf eine zumindest initiale Wieseneinsaat schließen lässt. Dominierend ist allerdings der nitrophytische Charakter, häufig z.B. ist der Düngezeiger *Rumex obtusifolius*.

Bewertung des Bestandes: Biotoptyp 06.320 (Frischgrünland, intensiv genutzt) mit 27 WP/m<sup>2</sup>.

#### Entwicklung (E1):

Das junge, nitrophytisch geprägte Frischgrünland ist zu extensivieren.

Pflege: Die Wiese ist zur Aushagerung drei Jahre lang zweimal pro Jahr zu mähen. Ab dem 4. Jahr ist die Fläche mindestens einmal, höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, der erste Schnitt muss nach dem 15. Juni erfolgen.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung: In die EA-Bilanz geht die Extensivierung als Biotoptyp 06.310 mit 44 WP/m<sup>2</sup> ein.

#### **Teilfläche A2: Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 719 tlw., 4940 m<sup>2</sup>**

##### Bestand:

Frischgrünland, sehr grasreich, aber nicht ganz artenarm (ca. 20 Arten) in seiner Zusammensetzung aber von der östlich benachbarten, relativ artenreichen Extensiv-Wiese deutlich unterschieden: typische Extensiv-Arten wie Lotus corniculatus, Viccia cracca, Plantago media, Latyrus pratensis, die dort vorkommen, fehlen in der Fläche A2. Es fehlen aber auch massive Düngezeiger. Es ist daher von einem mäßig intensiv bewirtschafteten Frischgrünland auszugehen.

Bewertung des Bestandes: Biotoptyp 06.320 (+), Frischgrünland, mäßig intensiv genutzt. Wegen der nur mäßig intensiven Nutzung wird der Bestand um 6 WP höher mit 27 + 6 = 33 WP/m<sup>2</sup> bewertet.

#### Entwicklung (E2):

Das junge, nitrophytisch geprägte Frischgrünland ist zu extensivieren.

Pflege: Die Wiese mindestens einmal, höchstens zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, der erste Schnitt muss nach dem 15. Juni erfolgen.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung: In die EA-Bilanz geht die Extensivierung als Biotoptyp 06.310 mit 44 WP/m<sup>2</sup> ein.

#### **Teilfläche A3: Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 719 tlw., 4920 m<sup>2</sup>**

##### Bestand:

Sehr reliefreiche Wiesenfläche, mit unterschiedlich exponierten Geländerücken und dadurch großer Standortvielfalt. Angrenzend umgeben von Baumreihen und -gruppen; von diesen ausgehend dringen Gebüsch und Gehölze in die Grünlandfläche, von einem zentral stehenden, abgestorbenen Obstbaum ebenfalls einsetzende, massive Verbuschung. Auf den mit viel Altgras bestandenen Wiesenflächen kommen bereits kleine Eichen auf.

Bewertung des Bestandes: Biotoptyp 09.130, Wiesenbrache mit 39 WP/m<sup>2</sup> ein.

### Entwicklung (E3):

Die Verbuschung der Wiesenfläche ist zu stoppen. Die in die Wiese eindringenden Brombeeren und aufkommenden Gehölze v.a. an den Wiesenrändern sind zurückzunehmen um die standörtlich mögliche und teilweise auch noch vorhandene Artendiversität zu fördern und flächig wieder zu herzustellen. Die angrenzenden Baumbestände sind zu erhalten. Wo an den Rändern größere Bodenverletzungen entstehen sind diese ggf. durch geeignetes Saatgut (Extensiv-Wiesen-Mischung) wieder einzusäen.

Pflege: Es ist eine geregelte Wiesennutzung wiederherzustellen. Dazu ist die Wiese mindestens einmal, höchstens zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt muss nach dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Wegen der bewegten Topografie ist statt der jährlichen Mahd auch eine kurzzeitige Beweidung mit Schafen zulässig.

Auf der Gesamtfläche dürfen weder Pflanzenschutzmittel verwendet werden, noch darf die Fläche in irgendeiner Art gedüngt werden.

Bewertung nach Entwicklung: In die EA-Bilanz geht die Wiederaufnahme einer geregelten (extensiv geprägten) Nutzung als Biotoptyp 06.310 mit 44 WP/m<sup>2</sup> ein.

### **Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung:**

Durch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen entsteht ein Biotopwertgewinn von 128.170 WP. Hiermit kann das Biotopwertdefizit in Höhe von 127.360 vollständig ausgeglichen werden.

Der rechnerische Überschuss in Höhe von 810 WP liegt im Bereich der Darstellungsgenauigkeit und kann vernachlässigt werden.

### **III.3.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Kommune soll überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Da nachteilige Umweltfolgen erst mit der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sind geeignete Maßnahmen des Monitorings dort festzulegen. Dies betrifft neben den Belangen des Schallschutzes vor allem auch die aus heutiger Sicht nicht abschätzbare Verkehrserzeugung des Gewerbegebietes sowie die daraus resultierenden Maßnahmen.

Die Verkehrsabläufe am Knotenpunkt der Mitlechterner Straße mit der B 460 sollen auf Anregung der Straßenbauverwaltung im Zuge der turnusgemäßen Verkehrsschauen beobachtet bzw. erörtert werden. Hierbei sollen auch eventuelle straßenbetriebliche Maßnahmen wie z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen abgestimmt werden.

#### *Landschaftsbild/Flora, Fauna*

Im dritten Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb und am Rande des Gewerbegebietes durch die Gemeinde zu überprüfen und gegebenenfalls einzufordern.

### **III.3.11 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 des Eingriffs wird durch geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen im Rahmen der Selbstverpflichtung der Kommune realisiert.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KompVO			BWP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert		Differenz				
Typ-Nr.	1	Bezeichnung	je qm	vorher	nachher	vorher	nachher	Sp.3 x Sp.4	Sp.3 x Sp.6	Sp.8 - Sp.10			
	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Gewerbegebiet</b>													
<i>Bestand</i>													
6.930	(+)	Extensive Grünlandeinsaat, bereits mehrjährig, aber noch relativ artenarm (21 + 10 = 31 WP)	31	2.400		0		74.400		0		74.400	
11.191		Acker, intensiv bewirtschaftet	16	7.340		0		117.440		0		117.440	
4.110		Obstbäume*	31	[40]		0		1.240		0		1.240	
<i>Planung</i>													
10.710		Überbaubare Fläche (Dachflächen ohne Regenwassernutzung wie GRZ 0,7)	3	0		6740		0		20.220		-20.220	
10.510		Versiegelte Flächen: Zufahrten, Stellflächen, Lagerplatz	3	0		500		0		1.500		-1.500	
10.530		teilversiegelte Flächen	6	0		500		0		3.000		-3.000	
11.221		Strukturarme Grünfläche (private Gartenfläche)	14	0		1.000		0		14.000		-14.000	
2.300		Hecken-, Gebüschpflanzung, standortgerecht, heimisch	27	0		1.000		0		27.000		-27.000	
<i>Zwischensumme Gewerbegebiet</i>					9.740		9.740	193.080		65.720		127.360	
<b>Erschließung</b>													
<i>realer Bestand</i>													
6.320		Intensiv genutzte Frischwiesen - Wiesenstreifen straßenbegleitend	27	720		0		19.440		0		19.440	
9.160		Strassenränder, artenarm (Bankette)	13	550		0		7.150		0		7.150	
10.510		Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	590		0		1.770		0		1.770	
4.110		Laub- und Obstbäume**	31	[245]		0		7.595		0		7.595	
<i>Planung</i>													
6.320		Intensiv genutzte Frischwiesen - Wiesenstreifen straßenbegleitend	27	0		720		0		19.440		-19.440	
9.160		Strassenränder, artenarm (Bankette)	13	0		550		0		7.150		-7.150	
10.510		Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	0		590		0		1.770		-1.770	
4.110		Laub- und Obstbäume**	31	0		[245]		0		7.595		-7.595	
<i>Zwischensumme Erschließung</i>					1.860		1.860	35.955		35.955		0	
<i>Zwischensumme B-Plan "Gewerbegebiet Lörzenbach" ohne Ausgleichsflächen</i>					11.600		11.600	229.035		101.675		127.360	
<b>Biotopwertdifferenz gesamt vor Ausgleich</b>										<b>127.360</b>			
<b>Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>													
Gemeindeeigene Ausgleichsflächen: Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 707 u. 719 tlw.													
<b>Teilfläche A1</b> Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 707, 2890 m²													
<i>Bestand</i>													
6.320		Intensiv genutzte Frischwiesen	27	2890				78.030		0		78.030	
<i>Planung</i>													
6.310		Grünlandextensivierung	44			2890		0		127.160		-127.160	
<i>Zwischensumme Ausgleich Teilfläche A1</i>					2.890		2.890	78.030		127.160		-49.130	
<b>Teilfläche A2</b> Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 719 tlw., 4940 m²													
<i>Bestand</i>													
6.320	(+)	Mässig intensiv genutzte Frischwiese (Aufwertung: 27 + 6 = 33 WP)	33	4940				163.020		0		163.020	
<i>Planung</i>													
6.310		Grünlandextensivierung	44			4940		0		217.360		-217.360	
<i>Zwischensumme Ausgleich Teilfläche A2</i>					4.940		4.940	163.020		217.360		-54.340	
<b>Teilfläche A3</b> Gem. Fürth, Flur 1, Flstk. 719 tlw., 4920 m²													
<i>Bestand</i>													
9.130		Wiesenbrache	39	4940				192.660		0		192.660	
<i>Planung</i>													
6.310		Wiederaufnahme geregelter, extensiver Grünlandnutzung	44			4940		0		217.360		-217.360	
<i>Zwischensumme Ausgleich Teilfläche A3</i>					4.940		4.940	192.660		217.360		-24.700	
<b>Summe Ausgleich</b>					12.770		12.770	433.710		561.880		-128.170	
<b>Biotopwertdifferenz gesamt</b>										<b>-810</b>			
*Trauffläche Obstbäume: **Trauffläche Laub- und Obstbäume:													
2 große Obstbäume à 20 qm = 40 qm		4 große Obstbäume à 20 qm = 80 qm											
		15 Obstbaum-Neupflanzungen à 7 qm = 105 qm											
		3 Eschen à 20 qm = 60 qm											

## **Textliche Festsetzungen**

(März 2008)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach“ der Gemeinde Fürth zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

#### **1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 (2) BauNVO: Art der baulichen Nutzung**

Der Teilbereich A wird gemäß § 8 BauNVO als „GE – Gewerbegebiet“ bestimmt.

Der Teilbereich B wird gemäß § 8 BauNVO als „GE<sub>E</sub> – eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Es sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären, d.h. die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt. (Lebensmittel- bzw. Verbrauchermärkte u.a. sind unzulässig.) Die zulässige Verkaufsfläche von Gewerbebetrieben wird auf maximal 300 m<sup>2</sup> pro Betrieb begrenzt.

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Geschossfläche der Wohnung von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.

#### **2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / BMZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

**3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise:**

Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind.

**4. § 9 (1) Nr. 3 BauGB: Größe der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 1.500 m<sup>2</sup>. Für bauliche Anlagen zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets (z.B. Transformatorstation) wird keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

**5. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**6. § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Anschluss an die Verkehrsflächen:**

Ein- bzw. Ausfahrten an die öffentliche Verkehrsfläche („Mitlechterner Straße“) sind in einer Breite bis zu 8,00 m zulässig. Die im Bereich von Ein- und Ausfahrten entfallenden Grünflächen (öffentlich und privat) sind an anderer Stelle auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen auszugleichen.

**7. § 9 (1a) BauGB und § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Ausgleichsmaßnahmen:**

Zur Minimierung und zum Ausgleich der im Plangebiet entstehenden Eingriffe wird festgesetzt:

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Eine Außenbeleuchtung ist nur zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können Leuchten in anderen Bereichen zugelassen werden. (z.B. mit Bewegungsmeldern im Rahmen von Sicherheitsanlagen)

**8. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Zur Ortsrandeingrünung und Gliederung ist eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze 2xverpflanzt, Höhe 60-100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung 15% (Heister, 3xv, Höhe 150-175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze unten stehender Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sollen vorrangig standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste verwendet werden:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte über 15 m<sup>2</sup> an den nördlichen und westlichen Gebietsgrenzen sind zwingend zu begrünen.

**9. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Im Plangebiet vorhandene Gehölze sind grundsätzlich zu schonen. Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen. Dies gilt auch für aufgrund von Ein- und Ausfahrten entfallende Bäume in der öffentlichen Grünfläche.

**10. § 9 (1) Nr. 17 BauGB: Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen:**

Zur Herstellung ebener Bauflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig, Abgrabungen jedoch nur bis maximal 3,00 m Tiefe und Aufschüttungen bis maximal 3,00 m Höhe, jeweils gemessen über natürlichem Gelände. Böschungen an Auffüllungen sind mit einer Neigung von maximal 30° auszuführen. In einem Abstand von bis zu 30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis zur Höhe der Verkehrsfläche zulässig.

Innerhalb des Teilbereichs „B“ sind Auffüllungen nur bis maximal zur Höhe der angrenzenden Grundstücke zulässig. (gemessen an der Grundstücksgrenze bzw. senkrecht zu dieser)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 (3) HWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

**1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**

Für das Plangebiet wird die Dachform freigestellt, die Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen 15° und 35° alter Teilung begrenzt. Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6 - fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 x 4,00 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 x 6,00 m nicht überschreiten und sind ebenfalls nur unterhalb der Firsthöhe zulässig. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

## **2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):**

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zulässig sind erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, z.B. für Laderampen etc. sowie Mauersockel mit einer max. Höhe von 0,80 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmächtige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m oder Hecken zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste (Nr. A 8) herzustellen.

Die im Plan festgesetzte Heckenpflanzung hat mind. 3-reihig in einer Breite von mind. 3,00 m zu erfolgen.

Die Sichtwinkel an Straßeneinmündungen (Mindestsichtfelder) sind zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## **3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:**

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m<sup>2</sup> groß sein.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind. (z.B. bei Baustellenfahrzeugen). Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern. Näheres ist im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zu regeln.

#### **4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gem. ATV - Arbeitsblatt A 138 zu entwässern. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist erlaubnispflichtig (Untere Wasserbehörde im Kreis Bergstraße). Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

#### **5. § 42 (3) HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:**

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIA sind zu beachten.

### **C. Hinweise**

#### **1. Versorgungsleitungen**

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

## **2. § 81 (2) Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:**

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird ausdrücklich hingewiesen.

## **3. Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

## **4. Baugrund / Grundwasserstände / Trinkwasserschutz / Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass Grund- bzw. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, VI und VIII der Gemeinde Rimbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 29. 12. 1989 (Staatsanzeiger 1990, S. 237) in der Fassung vom 27.05.1997 (StAnz. S. 2542) ist zu beachten.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

## **5. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr**

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechnerischer Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist die erforderliche Löschwassermenge nachzuweisen. Der Nachweis ist dem zuständigen Kreisbrandinspektor vorzulegen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten.