

## **Textliche Festsetzungen**

(März 2011)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“ der Gemeinde Fürth zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO**

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

Der Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO als „GE - Gewerbegebiet“ bzw. „GE<sub>E</sub> - Eingeschränktes Gewerbegebiet“ bestimmt.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes „GE<sub>E</sub>“ (Teilbereich B) 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:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

## **2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung**

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

## **3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 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. Entlang der Bundesstraße 460 sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen unzulässig.

## **4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“ zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig. Im Bereich der Baubeschränkungszonen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig (Baubeschränkungszone siehe nachrichtliche zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan).

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Bauverbotszone sind Nebenanlagen ausnahmsweise und nur unterirdisch oder ebenerdig zulässig.

## **5. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

Innerhalb des Planbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-hochdrucklampen (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).

Vor dem Beginn von Fäll- oder Rückschnittarbeiten sind die vorhandenen Baumhöhlen auf Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen zu überprüfen.

## **6. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

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

### Laubbäume 1. Ordnung

(Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 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

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

Entlang der Bundesstraße 460 sind Baumpflanzungen nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m zum südlichen Fahrbahnrand des Radweges zulässig.

#### **7. § 9 Abs. 1 a BauGB: Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der mit Kennziffer „2“ gekennzeichneten Teilflächen der Flurstücke Nr. 439/2 und Nr. 569/3 in der Gemarkung Ellenbach, Flur 1, des Bebauungsplanes ER 5 „Bergtierpark“ der Gemeinde Fürth im Ortsteil Erlenbach werden dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach“ der Gemeinde Fürth als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet und gelten auch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“ unverändert weiter.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Für das Plangebiet wird die Dachform im Rahmen der nachfolgend eingeschränkten Dachneigungen freigestellt. Die Dachneigung wird auf einen Bereich zwischen 15° und 35° a.T. (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.

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. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.

## **2. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (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 maximalen Höhe von 0,80 m bei der Errichtung von Zäunen.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind ausschließlich breitmaschige 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 herzustellen.

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Heckenpflanzungen haben mindestens 3-reihig in einer Breite von mindestens 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 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung der Stellplätze**

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 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

## **4. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Befestigte Flächen sind, 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 gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entwässern. Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

Zur Herstellung ebener Grundstücksfreiflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich und 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 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis zur Höhe der Verkehrsfläche zulässig.

## **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. Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger**

Zur Vermeidung von schädlichen 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.

Zur Optimierung der Solarenergienutzung wird empfohlen, Dachflächen nach Süden auszurichten.

### **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, Abteilung 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 Planungs- 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 Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach (Verordnung vom 29.12.1989, StAnz. 06/90 S. 237 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.05.1997, StAnz. 34/97 S. 2542). Diese Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten. Von den Bauherren sind z.B. die besonderen Anforderungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung) und die Beschränkungen bei der Nutzung von oberflächennaher Geothermie zu beachten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Die Nutzung der Erdwärme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

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

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet darf für eventuelle Auffüllungen nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden. Auffüllungen sind nur mit Zustimmung der unteren Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde des Kreises Bergstraße (Abteilung Wasser- und Naturschutz) zulässig.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen soll nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke versickert werden. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebietes Zone III sind zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist erlaubnispflichtig (Untere Wasserbehörde)

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

Für das Plangebiet ist ein Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsplanung zu erbringen.

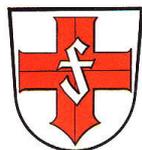
Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - zu beachten.

## **6. Immissionsschutz**

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.

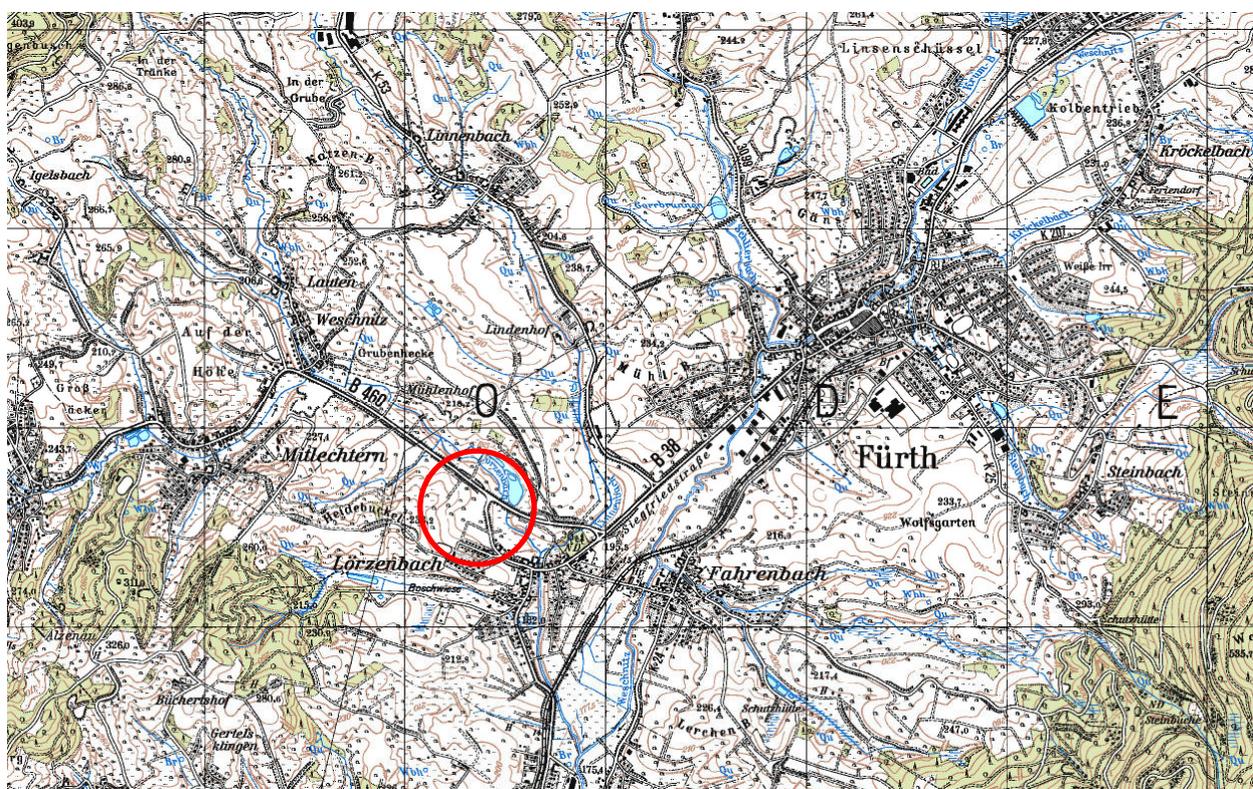
## **7. Schutz von Gehölzen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig ist. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.



**Gemeinde Fürth**

## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“



### Begründung

März 2011

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbelange bearbeitet in Zusammenarbeit mit:

Contura  
Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## 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 der Bebauungsplanänderung	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5	Immissionsschutz / Altlasten	7
I.1.6	Erschließungsanlagen	8
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	9
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen	9
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	10
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	10
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	10
I.3	Ver- und Entsorgung	11
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	11
I.5	Belange der Landwirtschaft in der Abwägung	11
II.	Planverfahren und Abwägung	12
III.	Umweltbelange	13
III.1	Einleitung	13
III.1.1	Allgemeines	13
III.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13
III.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	13
III.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	13
III.2.2	Boden und Altlasten	14
III.2.3	Klima	14
III.2.4	Grund- und Oberflächenwasser	15

III.2.5	Flora und Fauna	15
III.2.6	Schutzgut Landschaft	15
III.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
III.2.8	Schutzgut Mensch	16
III.2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	16
III.3	Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	17
III.3.1	Schutzgut Boden	17
III.3.2	Schutzgut Klima	17
III.3.3	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	18
III.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna	18
III.3.5	Schutzgut Landschaft	20
III.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
III.3.7	Schutzgut Mensch	20
III.3.8	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	21
III.3.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	21
III.3.10	Zusammenfassung	21

**Anlage:** Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

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

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

Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 2007 im Ortsteil Lörzenbach im Bereich zwischen dem heutigen Siedlungsrand und der Bundesstraße 460 das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ausweisung von Gewerbebauland durchgeführt. Der entsprechende Plan wurde am 17.03.2008 als Satzung beschlossen und nach Abschluss der Verhandlungen über den dort im Auftrag der Gemeinde erfolgenden Flächenerwerb durch die Hessische Landgesellschaft (HLG) am 18.02.2009 in Kraft gesetzt. In einem zweiten Verfahren wurde die Gewerbefläche bis zur B 460 erweitert. Dieser Bebauungsplan wurde am 31.08.2009 als Satzung beschlossen und anschließend durch Bekanntmachung am 15.01.2010 rechtskräftig.

Zum Zeitpunkt der Aufstellungsverfahren war noch nicht bekannt, ob eine Flächenverfügbarkeit im Gesamtplangebiet im Zuge der Bodenneuordnung zugunsten der Gemeinde bzw. der von ihr beauftragten HLG erzielt werden kann. Ebenso wenig war bekannt, welche Grundstücksgrößen und Grundstücksabmessungen nachgefragt würden. Zwischenzeitlich sind bereits erste Grundstücksverkäufe realisiert, so dass die Grundstücksneuordnung den Bedarf für eine interne Erschließungsanlage erkennen lässt. Diese interne Gebietserschließung soll aus Gründen der Versorgungs- und Erschließungssicherheit als Ringstraße durch das Gebiet geführt werden, wodurch auch eine größtmögliche Flexibilität bei der weiteren Grundstücksneuordnung gewährleistet wird.

Die vorliegende Änderungsplanung soll einerseits die beiden benachbarten Pläne zu einem Plan zusammenfassen und hierbei das geänderte Erschließungskonzept berücksichtigen, andererseits den bekannten Änderungsbedarf der Festsetzungen berücksichtigen sowie die Festsetzungen insgesamt um die aufgrund des nunmehr gegebenen gemeindlichen Zugriffes auf alle Flächen verzichtbare Festsetzungen reduzieren.

Im Sinne einer optimierten Bodennutzung und Minimierung der gemeindlichen Folgekosten soll auf bislang festgesetzte öffentliche Grünflächen zwischen Mitlechterner Straße und Gewerbegebiet verzichtet werden. Die entsprechenden Flächen sollen in die Gewerbeflächen einbezogen werden.

#### **I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die beiden Geltungsbereiche des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und ist nachfolgender Darstellung zu entnehmen.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Planbereiches: Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 51/31 und Nr. 51/32 sowie Flur 5, Flurstücke Nr. 59/3 und Nr. 59/4 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,11 ha. Das gewerblich nutzbare Nettobauland umfasst ca. 1,75 ha. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 beträgt die zulässige Gesamtgrundfläche ca. 12.270 m<sup>2</sup>.



### I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 liegen die überplanten Grundstücke im Bereich der „Gelbflächen“, d.h. im „Bereich für 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.

In der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes ist das Gewerbegebiet im Entwurf 2009 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert durch ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Nachdem es sich bei den Flächen um bereits rechtskräftig festgesetzte Gewerbeflächen handelt und die Fortschreibung des Regionalplanes noch nicht rechtsverbindlich ist, kann die Planung als an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst gelten, zumal die entsprechenden Änderungen des Flächennutzungsplanes parallel zu den bisherigen Bebauungsplanverfahren durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde.

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur Fortschreibung des Regionalplanes auf die Diskrepanz der Darstellung hingewiesen.

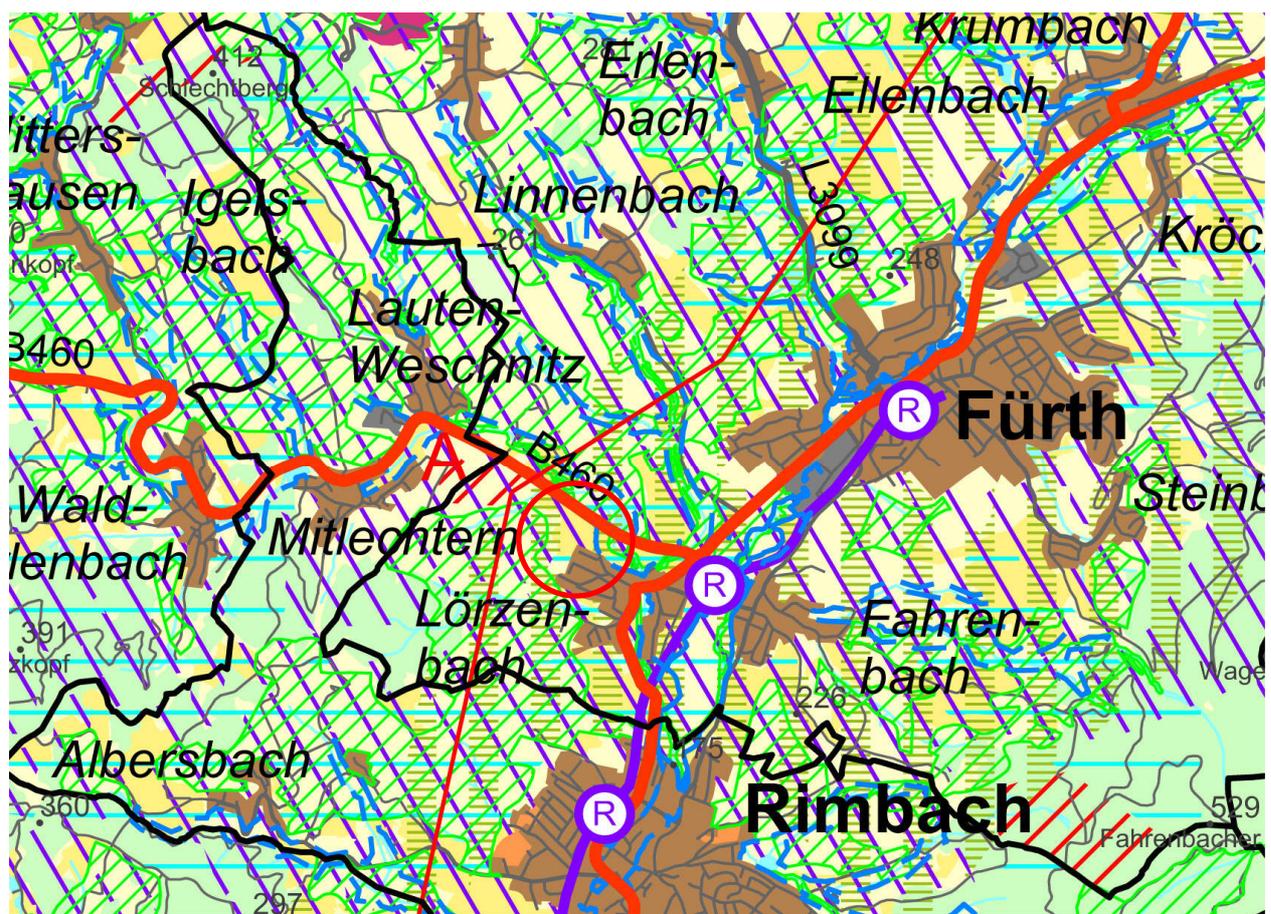


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf 2009 zur Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist die für Gewerbe vorgesehene Fläche zwischenzeitlich als Gewerbefläche dargestellt. Die vorliegende Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen III, VI und VIII“ der Gemeinde Rimbach (Verordnung vom 29.12.1989, StAnz. 06/90 S. 237 zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.05.1997, StAnz. 34/97 S. 2542). Diese Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und die entsprechend geltenden Verbote sind einzuhalten. Von den Bauherren sind z.B. die besonderen Anforderungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöllagerung) und die Beschränkungen bei der Nutzung von oberflächennaher Geothermie zu beachten. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Die Nutzung der Erdwärme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Flächen befinden sich außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“ wird der bestehende Bebauungsplan LÖ 20 „Gewerbegebiet Lörzenbach“ (rechtskräftig seit 18.02.2009) sowie die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“ (rechtskräftig seit 15.01.2010) vollständig überplant und ersetzt.

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

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage von Lörzenbach und ist deckungsgleich mit den bisherigen Bebauungsplänen für dieses Gewerbegebiet. Der frühere Ortsrand weist dem dort bestehenden Bebauungsplan entsprechend eine gemischte, zweigeschossige Bebauung mit Wohnnutzung und wohngebietsverträglichem Gewerbe auf. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet stellt eine konsequente Fortsetzung der bisherigen Siedlungsstruktur dar. Innerhalb des Gewerbegebietes wurde ein erstes Gebäude bereits entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes errichtet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße 460 und daran angrenzend der unbeplante Außenbereich mit Landwirtschaftsflächen und einem Regenrückhaltebecken. Auch in westlicher Richtung grenzen ausgedehnte Landwirtschaftsflächen an, die sich bis zu den Rimbacher Ortsteilen Mitlechtern und Lauten-Weschnitz erstrecken. Zu beiden Richtungen ist daher besonders auf eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu achten. In östlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Flächen in einer flachen Senke, die als Pferdekoppeln und Grünland genutzt sind. Aufgrund bestehender Gehölze innerhalb dieses Bereiches genügt an der Ostseite des Gewerbegebietes eine Anpflanzung mit Einzelbäumen.

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

Bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes für das vorliegende Gewerbegebiet wurden die Belange des Immissionsschutzes durch die Zwischenschaltung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes zur bestehenden Ortslage berücksichtigt. Für diesen Teil des Gewerbegebietes, angrenzend an den bisherigen Siedlungsbestand wurde 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 wesentlichen Störungen, insbesondere der Wohnnutzung, ausgeschlossen sind. Aufgrund dieser in der vorliegenden Planung übernommenen Abstufung wird kein Nutzungskonflikt mit dem Wohnungsbestand im Ortsteil Lörzenbach gesehen.

Mit der vorliegenden Planung ist keine Änderung der im Gebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung verbunden, sodass die Planung keine Auswirkungen auf die Belange des Immissions-schutzes hat.

Zur Thematik der Altlasten liegen der Gemeinde keine Informationen bezüglich des Gebietes vor. Aufgrund der bisherigen ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung sind keinerlei Bodenbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Die bisherigen baulichen Maßnahmen im Gebiet bestätigen die Annahme der Freiheit von Bodenverunreinigungen.

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

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

### **I.1.6 Erschließungsanlagen**

Das geplante Gewerbegebiet wird über die Mitlechterner Straße erschlossen. Bereits in der bisherigen Planung wurde auf eine ggf. später erforderliche, innere Erschließung hingewiesen. Diese innere Erschließung wird mit vorliegender Änderungsplanung nunmehr festgesetzt. In der neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden die erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen verlegt und insbesondere das Abwasser- und Trinkwassernetz somit erweitert.

Auf Anforderung des örtlich zuständigen Stromversorgers wird an der Mitlechterner Straße ein Standort für eine Transformatorenstation festgesetzt.

Aufgrund der neu festgesetzten Ringerschließung sind alle Gewerbegrundstücke von dieser neuen Straße aus anfahrbar. Im Bereich der Einmündung der Mitlechterner Straße in die Bundesstraße kann wie bisher auch, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden, um die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich zu gewährleisten. Im Übrigen können Grundstückszufahrten von der Mitlechterner Straße wie bisher auch zugelassen werden.

Die Verkehrsbelastung der Mitlechterner Straße liegt nach Zählungen im Jahr 2009 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 im Rahmen der ersten Beplanung des Gewerbegebietes für das Jahr 2020 sowohl mit als auch ohne Gewerbegebiet prognostiziert. Wesentliche verkehrsbedingte Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen sind hiernach auch langfristig nicht zu erwarten. Im Rahmen des Monitorings wurde bestimmt, dass die Entwicklung der Verkehrsmenge auf der Mitlechterner Straße nach Umsetzung des Gewerbegebietes 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 der Mitlechterner Straße in die 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 aufgrund der geringen Verkehrsmenge hinnehmbar, so dass eine Kreisellösung oder Lichtsignalanlage nicht empfohlen wird. Aus sicherheitstechnischen Aspekten wurde angeregt, in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Kreises Bergstraße, über eine Geschwindigkeitsreduzierung am Knotenpunkt nachzudenken. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit 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, wurde bislang kein Erfordernis für einen Umbau des Knotenpunktes aus Gründen der Ausweisung des Gewerbegebietes gesehen.

## **I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

Nachfolgend werden die Wesentlichen mit vorliegender Planung geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der beiden Ursprungsplanungen weitgehend unverändert übernommen.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert als Gewerbegebiet (GE) bzw. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Optimierung der Gewerbenutzung wird auf den öffentlichen Grünstreifen zwischen Mitlechterner Straße und Gewerbegrundstücken verzichtet und die überbaubare Grundstücksfläche in diese Richtung erweitert.

Der im Gebiet „Auf der Binn“ (Lauten-Weschnitzer Straße) bestehende Betrieb zur Herstellung von Kochkäse beabsichtigt den Erwerb von Erweiterungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes, weshalb die überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle bis an die Geltungsbereichsgrenze erweitert wird. Somit wird eine zusammenhängende Grundstücksnutzung ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt wie bisher unverändert über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) begrenzt. Die GRZ ist mit 0,7 festgesetzt, die BMZ ebenfalls unverändert mit 6,0.

---

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

### **I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzungen zur Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen werden gegenüber den bisherigen Bebauungsplänen nicht verändert.

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.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt auf zwei begrenzt. Für den Neubaubereich erscheint die Festsetzung einer maximalen Geschoszahl auch weiterhin 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 Überganges zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft ist im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der topografischen Situation ist diese sehr gut gegen die freie Landschaft einzugrünen.

Der Ausgleich der Eingriffe erfolgte im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan ER 5 „Bergtierpark“ und externen Ausgleichsmaßnahmen in Fürth-Fahrenbach. Diese Zuordnung wird mit vorliegender Planung nicht verändert.

Weiter wird auf die im Umweltbericht zur Ursprungsplanung zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen vorgesehenen Maßnahmen verwiesen. Diese sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Obwohl im Verfahren nach § 13 a BauGB formal keine Eingriffsbilanzierung erforderlich ist, erfolgt dennoch im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine rechnerische Bilanzierung im Vergleich des aktuellen Planes zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Das rechnerische Defizit in Höhe von rund 57.800 Biotopwertpunkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen.

### **I.2.4 Sonstige Festsetzungen**

Für den Planbereich war bislang eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde im Zuge ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Vergabe der Bauplätze unmittelbaren Einfluss auf deren Größe nehmen kann.

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

Die zulässige Dachneigung bleibt wie bisher nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich von 15° bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Auch die übrigen Gestaltungsfestsetzungen werden aus der bisherigen Planung übernommen.

Eine bisher aufgrund der öffentlichen Grünfläche an der Mitlechterner Straße erforderliche Textfestsetzung zur Regelung der Anschlüsse an die Verkehrsflächen (Zu- und Ausfahrten) kann aufgrund des Verzichtes auf die Grünfläche mit vorliegender Planung entfallen.

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

Die Gewerbenutzung ist an die öffentliche Kanalisation sowie das Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser soll bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickert werden, kann aber auch ggf. im Trennsystem unmittelbar in benachbarte Oberflächengewässer abgeführt werden. Die Verwendung oder Ableitung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung auch des Verschmutzungsrisikos im Einzelfall zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen. Hier sind im Zuge der Erschließungs- und Objektplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die technische Ausführung der Entwässerungseinrichtungen ist abschließend erst im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Entwässerungsanträge der künftigen Bauvorhaben zu klären. Grundsätzlich sollte die Abwasserbehandlungsanlage möglichst wenig Niederschlagswasser aufnehmen müssen. Havarieverschlüsse, Leichtstoffabscheider und andere Maßnahmen zur Gewährleistung der Belange des Grund- und Oberflächengewässerschutzes sind im Zuge der Genehmigungsverfahren zu bestimmen. Im Niederschlagsfall ist besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Ableitung des sogenannten „Spülstoßes“ zu legen. Hier kann auch sehr konkret auf die individuellen Risiken der künftigen Gewerbebetriebe eingegangen werden. Ein Bürogebäude mit Pkw-Stellplätzen wäre diesbezüglich sicher anders zu beurteilen als ein Speditionsbetrieb mit Umschlag wassergefährdender Stoffe. Da derzeit für die überwiegenden Flächen noch keine Nutzer der künftigen Gewerbeflächen feststehen, kann eine weitergehende Aussage zur künftigen Niederschlagswasserableitung im Bebauungsplanverfahren noch nicht erfolgen. Aufgrund des in der Mitlechternen Straße vorhandenen Mischwasserkanals ist grundsätzlich auch eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser denkbar. Die Gemeinde wird den Gewässerverband sowie die Wasserbehörde zu gegebener Zeit über die weitere Planung informieren und soweit in gemeindlicher Zuständigkeit Anlagen zur Niederschlagswasserableitung realisiert werden, in die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren einbinden.

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. Diese wird einvernehmlich zwischen dem Amt für Bodenmanagement, der Hessischen Landgesellschaft und der Gemeinde Zug um Zug mit weiteren Grundstücksverkäufen vorgenommen.

### **I.5 Belange der Landwirtschaft in der Abwägung**

Mit der Nutzung des Planbereiches als Gewerbefläche gehen bislang landwirtschaftliche Flächen verloren. Dieser Konflikt war bereits Gegenstand der Abwägungsentscheidung der Gemeinde im Zuge der bisherigen Aufstellungsverfahren. Mit der aktuellen Planung geht kein weitergehender Verlust an Landwirtschaftsflächen einher. Auf die bisherigen Planverfahren und die in diesem Zusammenhang erfolgte Bewertung und Behandlung der landwirtschaftlichen Belange wird verwiesen.

## II. Planverfahren und Abwägung

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“ wurde am 08.11.2010 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes kann auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.12.2010 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.01.2011 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen. Dies führte im Wesentlichen zu verschiedenen Konkretisierungen und Ergänzungen der Begründung sowie zur Umformulierung einzelner textlicher Festsetzungen. Obwohl im Verfahren nach § 13 a BauGB formal keine Eingriffsbilanzierung erforderlich ist, erfolgte dennoch im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine rechnerische Bilanzierung im Vergleich des aktuellen Planes zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Das rechnerische Defizit in Höhe von rund 57.800 Biotopwertpunkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 22.03.2011 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach“, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Eingriffsausgleichs-Bilanzierung zum freiwilligen Ausgleich, wurde durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

### **III. Umweltbelange**

#### **III.1 Einleitung**

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

Bei dem Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine detaillierte Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht als Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit formal-rechtlich keine zusätzlichen auszugleichenden Eingriffe. Dennoch erfolgt im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine rechnerische Bilanzierung im Vergleich des aktuellen Planes zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Das rechnerische Defizit in Höhe von rund 57.800 Biotopwertpunkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen.

Ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren sind Umweltbelange in der Planung angemessen zu berücksichtigen. Nachdem zur Ursprungsplanung ein Umweltbericht erstellt wurde, kann vorliegend auf die bereits erfolgte Darstellung der Umweltbelange verwiesen werden. Wesentliche Informationen aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden nachfolgend wiedergegeben bzw. ergänzt.

##### **III.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um eine Überplanung bereits festgesetzter Gewerbeflächen handelt, wurde keine grundsätzliche Alternativenprüfung über weitere Gewerbestandorte vorgenommen. Zur geplanten inneren Ring-Erschließung wurde als Alternative eine Lösung mit zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen geprüft, die jedoch bei schlechterer Erschließungsqualität je nach Bemessung der Wendeanlagen einen vergleichbaren bis größeren Flächenverbrauch zur Erschließung erfordert und daher nicht weiterverfolgt wurde.

Auf die Begründung der Standortentscheidung in den bisherigen Planverfahren für das Gewerbegebiet wird an dieser Stelle im Übrigen verwiesen.

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

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

Das geplante Gewerbegebiet liegt 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 südlich der B 460 und westlich der Mitlechterner Straße. Die Änderungsplanung stellt mit Ausnahme des Verzichtes auf öffentliche Grünflächen entlang der Mitlechterner Straße keine räumliche Erweiterung des bereits beschlossenen Gewerbegebietes dar.

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

#### *Beschreibung und Bewertung Boden*

Der Geltungsbereich ist 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 bezüglich des Gebietes vor. Aufgrund der bisherigen ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung sind keinerlei Bodenbelastungen zu erwarten. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen. Die bisherigen baulichen Maßnahmen im Gebiet bestätigen die Annahme der Freiheit von Bodenverunreinigungen.

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

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 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 des Planungsbereichs waren bislang Kaltluft produzierende Flächen.

#### *Beschreibung und Bewertung des Geländeklimas*

Da es sich bei vorliegender Planung um die Änderung bereits rechtskräftig festgesetzter Gewerbeflächen handelt, sind die mit dem Verzicht auf die öffentlichen Grünflächen einhergehenden klimatischen Veränderungen vernachlässigbar. Da die Siedlungslage ohnehin eng mit dem umgebenden Landschaftsraum verzahnt ist und aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche, ist die Wirkung insgesamt 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. Östlich des Geltungsbereiches, jenseits der Mitlechterner Straße, grenzt der Auenbereich des Lörzenbaches („Mühlwiese“) an.

### III.2.5 Flora und Fauna

Auf die Ausführungen der bisherigen Planverfahren zum bisherigen Zustand der Flächen des Plangebietes wird verwiesen. Die Geländeaufnahme hierzu erfolgte im Mai 2007 und September 2008. Aufgrund der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne ist als rechtlicher „Bestand“ von einer der Planung entsprechenden Gewerbenutzung auszugehen.

Im Rahmen der faunistischen Kartierung mit Schwerpunkt auf der Erfassung der Sommervögel konnten im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes insgesamt 24 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dessen direktem Umfeld nachgewiesen werden. Eine Überprüfung der größeren Baumhöhlen (September 2008; Mai und Juni 2009) ergab in keinem Fall Anzeichen einer Besiedlung.

Unter den Fledermausarten konnten drei Spezies dokumentiert werden, die jedoch keine Quartiere im Geltungsbereich aufwiesen: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus und (nur auf Gattungsebene identifiziert) *Myotis spec.*

Als bemerkenswertes Insekt konnte allein die Feldgrille registriert werden, die im oberen Weschnitztal allerdings außerordentlich häufig ist.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist somit als Fortpflanzungshabitat für Vögel wie auch für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung und wird überwiegend als Raum für die Nahrungssuche genutzt oder im Rahmen von Transferflügen überflogen.

Auf die ausführliche Darstellung der faunistischen Belange im Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird verwiesen. Aus der vorliegenden Änderungsplanung ergeben sich keine neuen oder anderen Beurteilungsgrundlagen.

### 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 Planbereiches) 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 und 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 Siedlungsbereiches. Der heutige Ortsrand weist dem Bebauungsplan entsprechend eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und wohngemeinschaftsverträglichem Gewerbe auf.

Der nördliche Rand Lörzenbaches wurde bislang durch verschiedene 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.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet sind keine weitergehenden Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der bisherigen Planung verbunden.

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

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung 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. Aufgrund der gestaffelten Nutzung Wohnen - Mischnutzung - eingeschränktes Gewerbe - Gewerbe ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### *Landschaftsbild und Erholung (siehe ausführlich dort)*

Wanderwege oder prägnante Sichtbeziehungen sind durch die Fläche nicht betroffen.

#### *Landwirtschaftliche Nutzfläche*

Das Gebiet verfügt über landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen. Die Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen erfolgte jedoch bereits im Zuge der beiden bisherigen Planverfahren für das Plangebiet.

### **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**

Die nachfolgende Darstellung basiert auf den Ausführungen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

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

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich bereits rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebietsflächen. Die Änderungen im Vergleich zur bisherigen Planung sind in Bezug auf den Versiegelungsgrad zu vernachlässigen.

##### **Auswirkungen**

Verlust natürlichen Oberbodens und landwirtschaftlich gut nutzbarer Fläche durch Versiegelung. Gegenüber der bisherigen Planung (Stand 1. Änderung) Inanspruchnahme von öffentlicher Grünfläche (Straßenbegleitgrün) für die Gewerbenutzung.

##### **Maßnahmen**

- Beschränkung des befestigten und überbauten Anteiles von Grundstücksflächen.
- 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. Im Rahmen der 2. Änderungsplanung werden keine weiteren Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.*

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

##### **Auswirkungen**

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

##### **Maßnahmen**

- Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes durch eine mindestens 3-reihige Hecke.
- Begrenzung der GRZ auf 0,7 (anstatt möglicher GRZ 0,8 nach § 17 BauNVO)

*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

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich bereits rechtskräftig festgesetzte Gewerbegebietsflächen. Die Änderungen im Vergleich zur bisherigen Planung sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu vernachlässigen.

Bei hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst, darauf zu achten, dass eine Gefährdung für das Grundwasser ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert wird.

#### **Grundwasser Auswirkungen**

- Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Versiegelung.
- Erhöhung des Wasserverbrauches 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 Vegetation / Biotope**

- Es kommt zum Verlust von extensiv genutztem, mäßig artenreichem Grünland.
- Verlust von mindestens sechs älteren Obstbäumen und einem bereits fast abgängigen.
- Ggf. Verlust eines Teiles der jungen Eschen-Baumgruppe im Bereich der Baugrenzen.

#### **Auswirkungen Fauna**

Durch die Planung kommt es zur Beeinträchtigung und auch Zerstörung der mit den betreffenden Flächen in Zusammenhang stehenden Biozönosen und damit auch zu Auswirkungen für die in diesem Bereich vorkommenden Tierarten. Bei den festgestellten Arten mit Brutbeziehungen im Geltungsbereich handelt es sich fast ausschließlich um häufige und euryöke Arten. Durch ihre hohe Anpassungsfähigkeit und ein ausreichendes Angebot an mindestens gleichwertigem Ersatzlebensraum in unmittelbarer Nähe ist eine maßgebliche Beeinträchtigung für diese Arten auszuschließen.

Für die Arten mit Nahrungsbeziehungen im Geltungsbereich, darunter als bemerkenswerte Arten Zwergfledermaus und die „Mausohrartige“ (*Myotis spec.*), sowie bei den Vögeln Mauersegler, Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe, gilt ebenso, dass durch das sehr gute Angebot an mindestens gleichwertigem Ersatzlebensraum eine Beeinträchtigung für diese Arten auszuschließen ist.

Als sonstige bemerkenswerte Art im Gebiet ist die Feldgrille betroffen. Allerdings ist mit einer Beeinträchtigung der Population nicht zu rechnen, da die Feldgrille im oberen Weschnitztal eine sehr häufige und hier eigentlich unbedrohte Art ist. Durch Grünlandaufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung können die geringfügigen Verluste des Lebensraumes vollkommen kompensiert werden.

Im Vergleich zur bisherigen Planung sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen feststellbar.

### **Auswirkungen hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange nach § 42 BNatSchG**

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung (siehe „Faunistischer Fachbeitrag“ vom August 2009) wird verwiesen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zur damaligen Bewertung.

Bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte herausgearbeitet werden, dass Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote durch die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben nicht zu befürchten sind. In Bezug auf das Tötungsverbot setzt dies allerdings voraus, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgt und unmittelbar vor Beginn der Maßnahmen eine Prüfung auf Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen durchzuführen ist. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **Maßnahmen Flora und Fauna**

- Um auszuschließen, dass Nester oder Gelege beeinträchtigt oder zerstört werden, ist die Entnahme von Gehölzen, insbesondere die Fällung von Bäumen, auf die Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu beschränken.
- Vor dem Fällen älterer Obstbäume sind ggf. Baumhöhlen nochmals auf Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse zu überprüfen.
- Schonung der an das Gewerbegebiet angrenzenden Biotopstrukturen.
- Eingrünung des Gebietsrandes mit einer mindestens 3-reihigen Hecke (Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe mindestens 150 - 175 cm). Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mindestens 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 (Regelung gemäß HBO).

*Die Maßnahmen bewirken eine Minderung und auch Vermeidung von Eingriffswirkungen. Diese können aber nicht vollständig im Gebiet ausgeglichen werden. Zum Ausgleich bzw. Kompensation wurden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Maßnahmen auf externen Flächen festgelegt, die in den Gemarkungen Erlenbach und Fahrenbach durchgeführt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind von der vorliegenden 2. Änderungsplanung nicht betroffen.*

*Darüber hinaus erfolgt im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine rechnerische Bilanzierung im Vergleich des aktuellen Planes zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Das rechnerische Defizit in Höhe von rund 57.800 Biotopwertpunkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen.*

### **III.3.5 Schutzgut Landschaft**

#### **Auswirkungen**

Durch die bauliche Inanspruchnahme ändert sich das Orts- bzw. Landschaftsbild von landwirtschaftlich geprägten Flächen in bebautes Gebiet. Diese Veränderung wurde durch die Ursprungsplanung vorbereitet. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine weiteren wesentlichen Veränderungen zur Folge.

#### **Maßnahmen**

- Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft ist am Gebietsrand eine mindestens 3-reihige Hecke (Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm; Pflanzabstand 1,5 x 1 m) mit einem Anteil von Bäumen 2. Ordnung von 15 % (Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe mindestens 150 - 175 cm) anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) anzupflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölze der im Bebauungsplan textlich festgesetzten Liste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.
- Beschränkung der Gebäudehöhen und -kubaturen sowie der zulässigen Aufschüttungen / Abgrabungen
- Dächer sind mit 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 Gewerbebeständen im vorderen Odenwald, sehr gering. Die vorliegende Planung respektiert die deutliche Raumkante, die der „Heidebuckel“ bildet. Die angrenzende Aue des Lörzenbaches 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 Mischgebietes an der Lauten-Weschnitzer-Straße und der geplanten Gewerbenutzung in Bezug auf Lärmimmissionen erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Staffelung in eingeschränktes Gewerbe und Gewerbe ohne Einschränkungen. Innerhalb des eingeschränkten Bereiches 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 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Dennoch erfolgt im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine rechnerische Bilanzierung im Vergleich des aktuellen Planes zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Das rechnerische Defizit in Höhe von rund 57.800 Biotopwertpunkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen.

Mit dem Verlust des Straßenbegleitgrüns entlang der Mitlechterner Straße zugunsten von Gewerbefläche sind allerdings keine erheblichen weiteren Eingriffe verbunden.

Der Wegfall der Festsetzung einer Hecke entlang des Grundstückes des Kochkäse-Herstellers ist ein weiterer zusätzlicher Eingriff gegenüber der bisherigen Planung (bzw. eine Reduzierung der Kompensationsmaßnahmen). Aus Gründen der optimierten gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten sollen die entfallenden Heckenflächen nicht an anderer Stelle im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die zusätzlichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes werden im Hinblick auf die mit der Planung verbundene maßvolle Nachverdichtung der Gewerbenutzung für vertretbar erachtet.

### **III.3.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes 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.

#### *Landschaftsbild / Flora, Fauna*

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

#### *Verkehrserzeugung*

Die durch das Gebiet verursachte Verkehrszunahme ist mit den Prognosewerten zu vergleichen bzw. Verkehrsablauf und Unfallgeschehen an der Einmündung in die B 460 zu beobachten. Hierzu legt die Gemeinde geeignete Untersuchungszeiträume im eigenen Ermessen und nach Bedarf fest.

### **III.3.10 Zusammenfassung**

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung der Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Lörzenbach durch Inanspruchnahme bisher festgesetzter öffentlicher Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sowie der Neufestlegung und Optimierung der Gebieterschließung.

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 Gewerbebeständen 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 erfolgte im Wesentlichen bereits im Zuge der Planung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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. Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden, zusätzlichen Eingriffe sind nach den Bestimmungen in § 13 a BauGB nicht zu bilanzieren und müssen im Rahmen der Planung formal auch nicht ausgeglichen werden. Dennoch erfolgt im Sinne einer angemessenen Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine rechnerische Bilanzierung im Vergleich des aktuellen Planes zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen. Das rechnerische Defizit in Höhe von rund 57.800 Biotopwertpunkten wird über das Öko-Konto der Gemeinde Fürth ausgeglichen. Die Auswirkungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft sind gegenüber der Ursprungsplanung bzw. der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gering. Insbesondere die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie Auswirkungen auf das „Schutzgut Mensch“ sind kaum betroffen.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP je qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz	
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Differenz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>												
<b>Rechtlicher Bestand (= Planung aus der E-A-Bilanz vom März 2008 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lörzenbach" abzüglich Überlappungsbereich zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach")</b>												
10.710	Überbaubare Fläche (Dachflächen ohne Regenwassernutzung wie GRZ 0,7)	3	6.740		0		20.220		0		20.220	
10.510	Versiegelte Flächen: Zufahrten, Stellflächen, Lagerplatz	3	500		0		1.500		0		1.500	
10.530	Teilversiegelte Flächen	6	500		0		3.000		0		3.000	
11.221	Strukturarme Grünfläche (private Gartenfläche)	14	755		0		10.570		0		10.570	
2.300	Hecken-, Gebüschpflanzung, standortgerecht, heimisch	27	755		0		20.385		0		20.385	
<b>Gewerbegebiet im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>												
<b>Rechtlicher Bestand (= Planung aus der E-A-Bilanz vom 29.06.2009 zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach")</b>												
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch, standortgerecht)	27	80		0		2.160		0		2.160	
10.710	Überbaubare Fläche (Dachflächen ohne Regenwassernutzung wie dargestellt abzüglich Nebenflächen)	3	4.960		0		14.880		0		14.880	
10.510	Nebenflächen, versiegelt: Zufahrten, Stellflächen, Lagerplatz	3	500		0		1.500		0		1.500	
10.530	Nebenflächen, teilversiegelt	6	500		0		3.000		0		3.000	
11.221	Strukturarme Grünfläche (private Gartenfläche)	14	260		0		3.640		0		3.640	
2.300	Hecken-, Gebüschpflanzung, standortgerecht, heimisch	27	1.680		0		45.360		0		45.360	
4.110	Obstbäume*	31	[200]		0		6.200		0		6.200	
<b>Gewerbegebiet im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>												
<b>Planung</b>												
10.710	Überbaubare Fläche (Dachflächen ohne Regenwassernutzung wie dargestellt abzüglich Nebenflächen)	3	0		10.400		0		31.200		-31.200	
10.510	Nebenflächen, versiegelt: Zufahrten, Stellflächen, Lagerplatz	3	0		2.120		0		6.360		-6.360	
10.530	Nebenflächen, teilversiegelt	6	0		2.120		0		12.720		-12.720	
11.221	Strukturarme Grünfläche (private Gartenfläche)	14	0		760		0		10.640		-10.640	
2.300	Hecken-, Gebüschpflanzung, standortgerecht, heimisch	27	0		2.130		0		57.510		-57.510	
4.110	Laub- und Obstbäume**	31	0		[180]		0		5.580		-5.580	
<b>Zwischensumme Gewerbegebiet</b>			<b>17.230</b>		<b>17.530</b>		<b>132.415</b>		<b>124.010</b>		<b>8.405</b>	
<b>Erschließung im Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>												
<b>Rechtlicher Bestand (= Planung aus der E-A-Bilanz vom März 2008 zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Lörzenbach" abzüglich Überlappungsbereich zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach")</b>												
6.320	Intensiv genutzte Frischwiesen - Wiesenstreifen straßenbegleitend	27	680		0		18.360		0		18.360	
9.160	Straßenränder, artenarm (Bankette)	13	540		0		7.020		0		7.020	
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	580		0		1.740		0		1.740	
4.110	Laub- und Obstbäume***	31	[245]		0		7.595		0		7.595	
<b>Erschließung im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>												
<b>Rechtlicher Bestand (= Planung aus der E-A-Bilanz vom 29.06.2009 zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach")</b>												
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch, standortgerecht)	27	190		0		5.130		0		5.130	
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	370		0		12.210		0		12.210	
9.130	Wiesenbrachen und ruderaler Wiesen	39	730		0		28.470		0		28.470	
9.160	Straßenränder, artenarm	13	280		0		3.640		0		3.640	
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	470		0		1.410		0		1.410	
4.110	Laub- und Obstbäume****	31	[38]		0		1.178		0		1.178	
<b>Erschließung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>												
<b>Planung</b>												
4.210	Baumgruppe, heimisch, standortgerecht, Laubbäume	33	0		370		0		12.210		-12.210	
9.130	Wiesenbrachen und ruderaler Wiesen	39	0		340		0		13.260		-13.260	
9.160	Straßenränder, artenarm	13	0		340		0		4.420		-4.420	
10.510	Sehr stark versiegelte Flächen, Asphaltierte Wege	3	0		2.490		0		7.470		-7.470	
<b>Zwischensumme Erschließung</b>			<b>3.840</b>		<b>3.540</b>		<b>86.753</b>		<b>37.360</b>		<b>49.393</b>	
<b>Zwischensumme 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lörzenbach"</b>			<b>21.070</b>		<b>21.070</b>		<b>219.168</b>		<b>161.370</b>		<b>57.798</b>	
<b>Biotopwertdifferenz gesamt</b>											<b>57.798</b>	
*Trauffläche Obstbäume: 4 große Obstbäume = 200 qm												
**Trauffläche Laub- und Obstbäume: 5 große Obstbäume à 20 qm = 100 qm 8 Laubbäume à 10 qm = 80 qm												
***Trauffläche Laub- und Obstbäume: 4 große Obstbäume à 20 qm = 80 qm 15 Obstbäume à 7 qm = 105 qm 3 Eschen à 20 qm = 60 qm												
****Trauffläche Laub- und Obstbäume: 6 Obstbäume à 3 qm = 18 qm 2 Laubbäume = 20 qm												