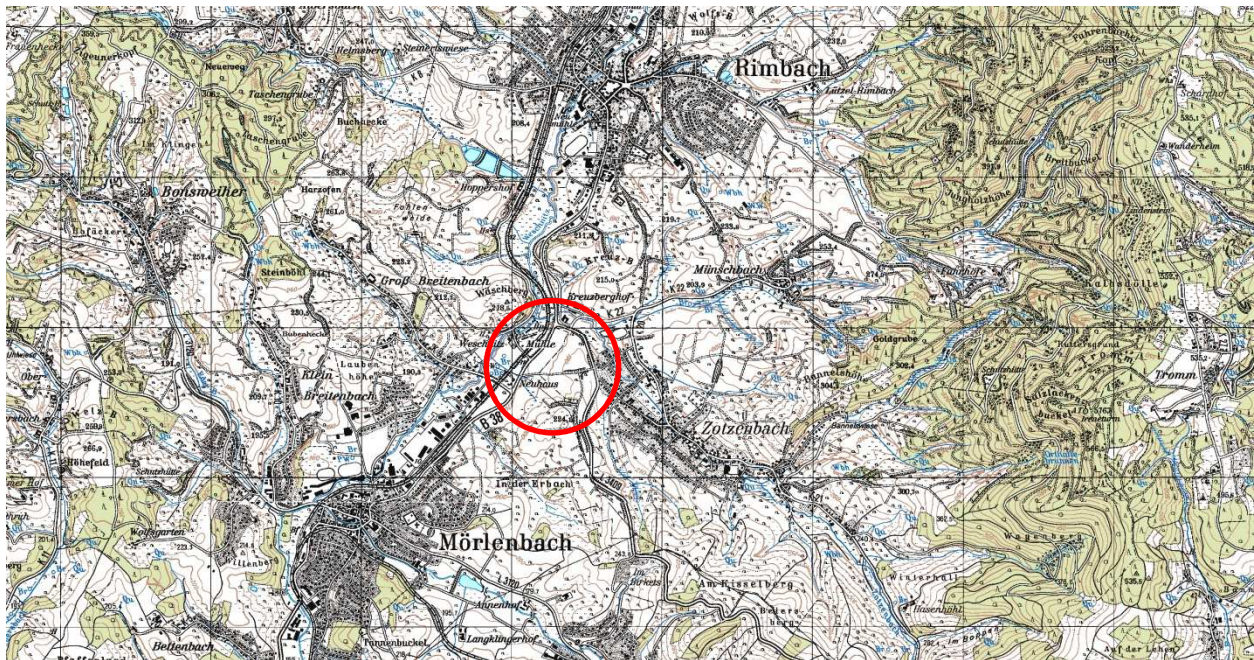




**Gemeinde Fürth  
Stadt Lindenfels  
Gemeinde Mörlenbach  
Gemeinde Rimbach**



**Änderung des Flächennutzungsplanes  
sowie Bebauungsplan  
„Interkommunales Gewerbegebiet  
Weschnitztal“  
in der Gemeinde Mörlenbach und  
im Ortsteil Zotzenbach der Gemeinde Rimbach**



**Begründung und Umweltbericht zum Vorentwurf**

Juli 2016

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz  
Ingenieurpartnerschaft  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura  
Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Standortfindung.....	6
I.1.3	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung.....	8
I.1.4	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	10
I.1.5	Planungsvorgaben.....	11
I.1.6	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	15
I.1.7	Erschließungsanlagen.....	16
I.1.8	Wasserwirtschaftliche Belange .....	17
I.1.9	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz.....	18
I.1.10	Denkmalschutz .....	19
I.1.11	Energiewende und Klimaschutz .....	19
<b>I.2</b>	<b>Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>19</b>
<b>I.3</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
I.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen.....	20
I.3.2	Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen.....	22
I.3.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	23
I.3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 81 HBO .....	24
I.3.5	Hinweise und Empfehlungen.....	25
<b>I.4</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>27</b>
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>27</b>
<b>II.1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>27</b>
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung .....	27
II.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung).....	28
II.1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	28

II.1.4	Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele .....	28
II.1.5	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	28
II.1.6	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	28
<b>II.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....</b>	<b>28</b>
II.2.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches.....	28
II.2.2	Boden und Altlasten.....	29
II.2.3	Klima.....	29
II.2.4	Grundwasser .....	29
II.2.5	Oberflächengewässer .....	29
II.2.6	Flora und Fauna.....	29
II.2.7	Schutzgut Landschaft.....	29
II.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	29
II.2.9	Schutzgut Mensch .....	29
II.2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	29
<b>II.3</b>	<b>Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen.....</b>	<b>30</b>
II.3.1	Schutzgut Boden.....	30
II.3.2	Schutzgut Klima .....	30
II.3.3	Schutzgut Grundwasser.....	30
II.3.4	Schutzgüter Flora und Fauna.....	30
II.3.5	Schutzgut Landschaft.....	30
II.3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	30
II.3.7	Schutzgut Mensch .....	30
<b>II.4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....</b>	<b>30</b>
<b>II.5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>30</b>
<b>II.6</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring) .....</b>	<b>30</b>
<b>II.7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>
<b>III.</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>31</b>
<b>III.1</b>	<b>Planverfahren in Mörlenbach .....</b>	<b>31</b>
<b>III.2</b>	<b>Planverfahren in Rimbach .....</b>	<b>31</b>

**Anlage: Erläuterungsbericht zur Verkehrsuntersuchung**

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

### **I.1 Grundlagen**

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

In den Gemeinden des Weschnitztales sowie der Stadt Lindenfels war es schon immer sehr schwer, geeignete Gewerbeflächen für die Expansion ortsansässiger Firmen zu finden oder neue Firmen anzusiedeln. Die Rahmenbedingungen des vorderen Odenwaldes sind durch ein stark gegliedertes Relief geprägt, dessen flache Kuppen aus Gründen der Landschaftsbildbeeinträchtigung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausscheiden und der ebenfalls vielerorts flache Talgrund meist aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie als geschützte Biotop (Auenbereiche) für Gewerbestandorte nicht zur Verfügung stehen. Die Hanglagen sind zumindest in den Seitentälern des Weschnitztales fast überall zu stark geneigt, sodass eine Ausweisung von größeren Gewerbeflächen auch dort sehr schwierig ist. Hinzu kommen Rahmenbedingungen der Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsanbindung, die für den vorderen Odenwald im Vergleich zur Bergstraße und dem hessischen Ried einige Nachteile in der Standortqualität auch aus Sicht der Gewerbetreibenden mit sich bringen. In der topographischen Enge der siedlungsgerechten Lagen konkurriert die Wohnnutzung mit den Gewerbeflächen. Einer Ausweitung der Siedlungsflächen in den Außenbereich stehen fast überall die Belange der Landwirtschaft, des Forstes und des Umwelt- bzw. Naturschutzes entgegen. Nicht zuletzt durch die zwischenzeitlich aufgehobene Landschaftsschutzgebietsverordnung war die bauliche Entwicklung der Kommunen auf sehr eng ausgegrenzte Innenbereiche beschränkt.

Durch eine historisch gewachsene Verzahnung und Durchmischung der Nutzungen kommt es an mancher Stelle zu Immissionskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe. Insbesondere die historischen Ortskerne weisen in allen vier Kommunen entsprechende Gemengelagen-Problematiken auf. Diese lassen sich meist nur durch eine Verlagerung der Gewerbebetriebe aus den Konfliktlagen in Siedlungsrandbereiche lösen. Nicht für alle Betriebe, die von entsprechender Problematik betroffen sind oder waren, ließ sich in der Vergangenheit ein Alternativstandort finden. Auch einigen Firmen mit Expansionsbedarf konnten keine geeigneten Flächen angeboten werden. Nicht zuletzt hierdurch, aber auch bedingt durch betriebswirtschaftliche Überlegungen mussten einige Betriebe die angestammten Standorte verlassen und verlagerten die Betriebsstätten im besten Falle noch innerhalb des Kreises Bergstraße, oft aber auch, durch die Orientierung des Weschnitztales in Richtung Weinheim/Mannheim bedingt, außerhalb der Kreis- und Landesgrenzen mit entsprechenden Folgen für die kommunalen Haushalte. Weiterhin führt die Abwanderung von Betrieben in die Ballungszentren zum Verlust von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum, mit der Folge erheblicher Pendlerströme, die neben dem Zeitverlust auch die damit einhergehenden Umweltbeeinträchtigungen und den Energiebedarf als Negativfolgen aufweisen.

Aus Sicht der Kommunen des Weschnitztales und der Stadt Lindenfels ist eine Lösung des Problems daher dringend geboten. Durch die „Bündelung der Kräfte“ erhofft man sich in einem Projekt der interkommunalen Zusammenarbeit bessere Lösungen für die Frage geeigneter Gewerbestandorte sowie eine optimierte Außendarstellung mit Synergieeffekten für die Betriebe, die neben der unmittelbaren Zusammenarbeit, Verkürzung von Wegen zwischen den Betrieben, gemeinsame Nutzung von Infrastruktur auch Themen wie die Möglichkeit des Verkaufs von nicht mehr benötigten Betriebsgrundstücken an expansionswillige Gewerbenachbarn betreffen.

Aufgrund des Willens zu einer positiven Entwicklung der Gemeinden über die Gemeindegrenzen hinaus wurde die Idee eines interkommunalen Gewerbegebietes mit tatkräftiger Unterstützung der Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH geboren.

Nach einer Studie zu den Potenzialen einer interkommunalen Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung im Weschnitztal im Jahr 2012 haben vier der damals fünf beteiligten Kommunen (Birkenau, Fürth, Lindenfels, Mörlenbach und Rimbach) die Empfehlung, ein interkommunales Gewerbegebiet zu realisieren, aufgegriffen. Die Gemeindevertretungen der Gemeinden Mörlenbach, Rimbach und Fürth sowie die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lindenfels haben im Sommer/Herbst 2013 entsprechende Beschlüsse zur Prüfung der Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes gefasst. Die Gemeindevertretung Birkenau hat beschlossen, sich nicht weiter am Projekt zu beteiligen. Im Rahmen eines Grundsatzgespräches mit Regierungspräsidentin Lindscheid wurde das Vorhaben sehr begrüßt, Unterstützung zugesagt und ein Folgetermin mit der Fachebene zur Standortsuche für ein interkommunales Gewerbegebiet vereinbart.

In der ersten inhaltlichen Abstimmung des Projektes mit dem Kreis Bergstraße und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde das Projekt „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Erstellung des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP) in 2016 sehr begrüßt. In diesem LEP wird das bisherige System der zentralen Orte stark hinterfragt (Stand Gutachten) und künftig wohl mehr auf regionale Kooperationen gesetzt werden. In diesem Punkt hatten die Gemeinden Fürth, Rimbach und Mörlenbach bereits im Rahmen ihrer Stellungnahmen im Verfahren zur letzten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen auf die gegenseitige Funktionenteilung und bestehende interkommunale Zusammenarbeit in verschiedenen Themenbereichen (Ordnungspolizei, Abwasserverband etc.) hingewiesen und weitere Bestrebungen im Sinne eines „Mittelzentrums mit gegenseitiger Funktionenteilung“ hingewiesen. Seitens des Regierungspräsidiums wurde in der Abstimmung das langfristige Ziel der Regionalplanung, bezogen auf den Regierungsbezirk bzw. auf die Landkreise beschrieben, gewerbliche Schwerpunktsetzungen zu bilden. Dennoch wird auch künftig unabhängig hiervon immer eine gewerbliche Eigenentwicklung von Kommunen für den unmittelbaren Bedarf lokaler Unternehmen, Handwerksbetriebe etc. möglich bleiben.

In einer Studie zur interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung wurde im Jahr 2012 ein Gesamtbedarf von 20 ha für das Weschnitztal und die Stadt Lindenfels festgestellt. Der entsprechende Bedarf wurde gutachterlich u.a. auf Grundlage von Firmenbefragungen ermittelt und berücksichtigt in erster Linie die gewerbliche Eigenentwicklung der Kommunen.

Das vereinbarte Vorgehen der vier beteiligten Kommunen sieht in einem ersten Schritt nun die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes am Standort Mörlenbach-Zotzenbach vor, welcher rund 10 ha umfassen soll und in voraussichtlich zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. Ein zweiter vorgeschlagener Standort Fürth-Rimbach (Lörzenbach-Mitlechtern) mit vergleichbarer Größe soll zunächst zurückgestellt werden. Auch weitere Flächenoptionen bei Mörlenbach werden wegen der in Planung befindlichen B38a zunächst zurückgestellt.

Nicht zuletzt soll aber auch mit der Abdeckung von etwa 50 % des ermittelten Gesamtbedarfes eine zeitliche Staffelung der Realisierung erzielt werden und die Handlungsfähigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit bewiesen werden. Vorbereitungen für die Gründung eines diesbezüglichen Zweckverbandes oder dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung laufen bereits. Es ist vorgesehen, die Anteile der Kommunen am Zweckverband oder im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung in einem Schlüssel entsprechend der aktuellen Einwohnerzahl aufzuteilen. In entsprechenden Anteilen bringen sich die vier Kommunen in das Projekt ein.

Stadt Lindenfels	5.062 Einwohner	14,88 %
Gemeinde Fürth	10.472 Einwohner	30,78 %
Gemeinde Mörlenbach	9.947 Einwohner	29,23 %
Gemeinde Rimbach	8.545 Einwohner	25,11 %
	34.026 Einwohner	100,00 %

Mit der vorliegenden gemeindeübergreifenden Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes - in den Standortgemeinden Mörlenbach und Rimbach sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das erste interkommunale Gewerbegebiet im Kreis Bergstraße geschaffen werden.

Die Gemeinde Rimbach hatte vor einigen Jahren das Gewerbegebiet in Zotzenbach südwestlich der L3409 („Rennstrecke“) und südlich der B38 ausgewiesen. Das entsprechende Gebiet ist nahezu voll genutzt bzw. die entsprechenden Grundstücke an Gewerbebetriebe vergeben. Es soll als Siedlungsansatz durch das unmittelbar anschließende „Interkommunale Gewerbegebiet Weschnitztal“ erweitert werden. Betroffen sind die Gemarkungen Mörlenbach (Kerngemeinde) sowie Rimbach-Zotzenbach.

Die verkehrlich sehr günstig, unmittelbar an der B38 gelegenen Flächen bieten auch wegen der für den vorderen Odenwald vergleichsweise flachen Topographie gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben, weshalb die Nachfrage zur dortigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben als sehr gut eingeschätzt wird.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigen die vier beteiligten Kommunen, für die kurz- bis mittelfristige Nachfrage an Gewerbebauland entsprechende Flächen bereitzustellen. Profitieren sollen vor allem bestehende Firmen, die an den seitherigen Standorten keine Expansionsmöglichkeiten mehr haben oder aus anderen betrieblichen Gründen umsiedeln wollen. Auch Neuansiedlungen sollen im Sinne der Stärkung des Gewerbebestandes Weschnitztal aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Kommunen sind sich einig, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben nicht gewünscht wird, da hierdurch die gute dezentrale Versorgungssituation in den beteiligten Kommunen geschwächt würde. Auch großflächige Logistik oder Lagerplätze sollen aus Gründen des schlechten Arbeitsplatz-Flächenbedarf-Verhältnisses nicht zugelassen werden. Gewünscht wird vor allem produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe, womit auch ein ausgewogener Branchenmix erzielt werden soll, damit das Gesamtgebiet vergleichsweise „krisensicher“ wird.

Im Bereich des Haltepunktes der Weschnitztalbahn mit P+R-Parkplatz soll ein Backshop mit Kiosk sowie ein daran angeschlossenes Café errichtet werden, um vor allem den ÖPNV-Nutzern eine entsprechende arbeitsplatznahe Versorgung zu bieten. Auch für die Berufsauspendler, die die Bahn nach Weinheim nutzen, besteht am Einsteigehaltepunkt damit künftig ein entsprechendes Versorgungsangebot.

Die vorliegende Begründung gilt für den Bebauungsplan und die parallele Flächennutzungsplanänderung in beiden beteiligten Standortgemeinden gleichermaßen, da sich die Inhalte der beiden Verfahren sehr weitgehend überdecken und durch die zusammengefasste Begründung in erheblichem Umfang doppelte Darstellungen gleicher Sachverhalte und hierdurch in relevantem Umfang Verfahrenskosten einsparen lassen. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt. Es ist aber vorgesehen, die beiden Bauleitplanungen in jeweils einem gemeinsamen Plan „am Stück“ zu belassen, da die interkommunale Planung auch von der Idee und dem Anspruch her nicht aufteilbar ist. Die Beschlüsse der jeweiligen Gemeindevertretungen beziehen sich ausdrücklich nur auf die in ihrem Zuständigkeitsbereich (Gemarkung) gelegenen Teilflächen des Gesamtplanes.

### **1.1.2 Standortfindung**

Im Rahmen von Vorprüfungen wurden in den vier am Projekt des interkommunalen Gewerbegebietes teilnehmenden Kommunen Standorte für ein interkommunales Gewerbegebiet gesucht, die eine angemessene verkehrliche Erschließung aufweisen, an bestehende Siedlungsflächen anschließen und hinsichtlich der topographischen Rahmenbedingungen eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche von mindestens 5 ha ermöglichen. Bei den

verkehrlichen Kriterien wurden Standorte an Bundesstraßen gesucht bzw. auch Standorte an Landes- oder Kreisstraßen, die ohne wesentliche Belastung von Wohngebieten an das Netz der Landes- und Bundesstraßen anzuschließen wären. Hinsichtlich des Siedlungsanschlusses wurden Landschaftsbereiche ausgeschlossen, die noch keine Vorprägung durch benachbarte Siedlungsflächen haben bzw. nicht als Weiterentwicklung bestehender Ortslagen beplanbar wären.

Das Flächenkriterium (größer 5,0 ha) ist zu erfüllen, damit das interkommunale Gewerbegebiet eine seiner Bedeutung entsprechende Größe erreichen kann. Gerade durch die flächenmäßige Bündelung von Gewerbeflächen lassen sich Synergien erreichen und z.B. auch brachgefallene Immobilien später bei entsprechend „starker“ Nachbarschaft wieder leichter einer wirtschaftlichen Folgenutzung zuführen, was mit Einzelstandorten bekanntermaßen weitaus schwieriger ist.

Weitere untersuchte Flächen in Fürth, Lindenfels, Mörlenbach und Rimbach erfüllen die vorgenannten Kriterien für den Standort eines interkommunalen Gewerbegebietes nicht bzw. sind aufgrund von verkehrlichen oder städtebaulichen Situationen zu problematisch. Darüber hinaus besteht bei allen untersuchten Flächen die Problematik des Vorrangs für Landwirtschaft und die Erhaltung eines Regionalen Grünzuges sowie die Vermeidung des Zusammenwachsens von Ortsteilen und der Einhaltung von Korridoren für geplante Infrastruktur (B38a), Frischluftschneisen u.ä., die in der Standortfindung zu berücksichtigen waren.

Auch seitens der bislang beteiligten Fachbehörden wurde der vorliegend beplante Standort favorisiert, auch weil die gewünschte Bündelungsfunktion hier am besten erzielt werden kann. Eine zunächst geplante Erschließungs-Option von der Einmündung der Straße „Groß-Breitenbach“ wurde aus Gründen der Landschaftszerschneidung nicht mitgetragen, sodass als Planfall nun eine Anbindung über die L3409 an den Kreisel Zotzenbach im Zuge der B38 vorgesehen ist.

Neben dem vorliegend beplanten Gebiet wurde nur ein weiterer alternativer Standort an der B460 zwischen Fürth-Lörzenbach und Rimbach-Mitlechtern gefunden, der die vorgenannten Kriterien erfüllt. In einer ersten Abstimmung mit dem Kreis Bergstraße und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde dieser Standort vor allem aufgrund der Belange von Natur und Landschaft gegenüber dem vorliegend beplanten Gebiet als deutlich schlechter geeignet bewertet. Eine Genehmigung des Standortes durch das Regierungspräsidium konnte aufgrund der dort im Regionalplan dargestellten „Vorbehaltsfläche Rohstoffabbau“ zudem zunächst nicht in Aussicht gestellt werden.

In der Gemeinde Fürth wurde im Zuge der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes intensiv nach geeigneten Flächen für Gewerbeansiedlungen gesucht. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Die Galgenhohl“ am Nordostrand der Kerngemeinde scheidet aus Gemeindesicht an der verkehrlichen Erschließung, da die potentiellen Mitarbeiter des Gewerbegebietes auf dem Weg in das Gebiet die Ortslage Fürth belasten und der Kundenverkehr mit Orientierung an die Bergstraße ebenfalls zu einer wesentlichen Belastung der Ortsdurchfahrt führen würde. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen zwischen der Kerngemeinde und dem Ortsteil Steinbach könnten nur durch die früher geplante Ortsentlastungsstraße an die Bundesstraße angebunden werden, die ihrerseits zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen würde, weshalb die dortige Gewerbeentwicklung eine schlechtere Umweltbilanz aufweisen würde. Weitere potentielle Gewerbeflächen im Ortsteil Erlenbach sind verkehrlich ungenügend erschlossen und weisen auch nicht die erforderliche Größe auf. Die Fortsetzung des Gewerbegebietes Carl-Benz-Straße in Richtung Fahrenbach/Lörzenbach scheidet seit jeher an den naturschutzrechtlichen (Biotopschutz) und wasserschutzrechtlichen (Überschwemmungsgebiet) Vorgaben. Somit konnten in Fürth außer dem Standort II zwischen Lörzenbach und Mitlechtern keine Standortoptionen gefunden werden.

In Lindenfels konnten aus topographischer Sicht keine zusammenhängenden Gewerbeflächen der gesuchten Größe gefunden werden. Auch das vor einigen Jahren in Kolmbach durch

Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet „Im Gehren“ konnte aufgrund der Hanglage und hierdurch sehr aufwändigen Erschließung trotz intensiver Vermarktungsanstrengungen der Stadt und der Hessischen Landgesellschaft in den letzten Jahren nicht vermarktet werden, auch wenn es sich unmittelbar an der B47 in sehr verkehrsgünstiger Lage befindet.

Ein relativ flaches Relief findet sich noch im Lindenfelser Stadtteil Winterkasten, wobei die dort bestehenden Flächen westlich des Gewerbegebietes „Birkenfeld“ weder verkehrlich adäquat erschlossen sind noch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der Fernwirkung der Flächen vertretbar erscheinen. In der Stadt sowie den übrigen Stadtteilen sind aus Gründen der Topographie und der Planungsrestriktionen (Überschwemmungsgebiete, Biotope) keine Standorteignungen gegeben. Somit konnten auch in Lindenfels keine geeigneten Alternativstandorte gefunden werden.

In der Gemeinde Mörlenbach wurde ebenfalls im Zuge der letzten Flächennutzungsplan-Fortschreibung sehr intensiv nach geeigneten Gewerbeflächen gesucht. Die dabei aufgezeigte Flächenoption westlich des vorliegenden Plangebietes, südlich der B38 liegt unmittelbar im Bereich des Anschlusses der B38a an die B38-alt. Der Standort kann daher im Sinne der Sicherung der Baufreiheit des für Mörlenbach sehr wichtigen Straßenbauprojektes noch nicht realisiert werden und ist auch in den kommenden Jahren bis zur Realisierung der B38a durch dieses Vorhaben blockiert.

Auch im Rahmen einer neuerlichen intensiven Suche konnten keine weiteren Gewerbebestände gefunden werden, da in den Seitentälern des Weschnitztales (Bonsweiher und Weiher) aus verkehrlichen Gründen keine ausreichende Erschließungsqualität gewährleistet ist bzw. mit einer Gewerbeausweisung eine nicht vertretbare Zusatzbelastung ohnehin bereits erheblich verkehrsbelasteter Ortsdurchfahrten verbunden wäre. Zudem ermöglicht die Topographie an keiner Stelle entsprechend große, zusammenhängende Flächen mit Siedlungsanschluss. Die an das Gewerbegebiet im Südwesten Mörlenbachs in Richtung Birkenau anschließenden Flächen sind als Retentionsraum der Weschnitz von einer weiteren baulichen Nutzung aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen ausgeschlossen bzw. der Korridor zwischen Bundesstraße und Überschwemmungsgebietsflächen sowie der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Birkenau ist zu schmal für das gewünschte Gebiet. Damit gibt es in Mörlenbach keine weiteren Flächenoptionen für ein interkommunales Gewerbegebiet.

In Rimbach ist eine vergleichbare Situation festzustellen. Die bestehenden Gewerbeflächen in der Kerngemeinde stoßen an bauliche und topographische Grenzen und können nicht erweitert werden. Die kleineren Ortsteile Münschbach, Albersbach und Gertelsklingen sind aufgrund der Lage und vor allem den landschaftlichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbe in größerem Umfang völlig ungeeignet und zudem verkehrlich für entsprechende Zusatzbelastungen nicht ausreichend erschlossen. Beide gefundenen Standortoptionen für das interkommunale Projekt haben wesentliche Teilflächen auf Rimbacher Gemarkung (Zotzenbach und Mitlechtern). Ein interkommunales Gewerbegebiet im Weschnitztal ist daher ohne die Beteiligung der Gemeinde Rimbach als Standortgemeinde nach aktuellem Kenntnisstand nicht realisierbar.

Aus den erläuterten Gründen haben sich die vier beteiligten Kommunen für die Entwicklung des vorliegenden Standortes Mörlenbach-Zotzenbach für das „Interkommunale Gewerbegebiet Weschnitztal“ entschieden.

### **I.1.3 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung**

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft sowohl eine Teilfläche von ca. 4,63 ha in der Gemarkung Mörlenbach als auch einen Bereich von ca. 6,75 ha in der Gemarkung Zotzenbach und ist nachfolgender Planskizze zu entnehmen.



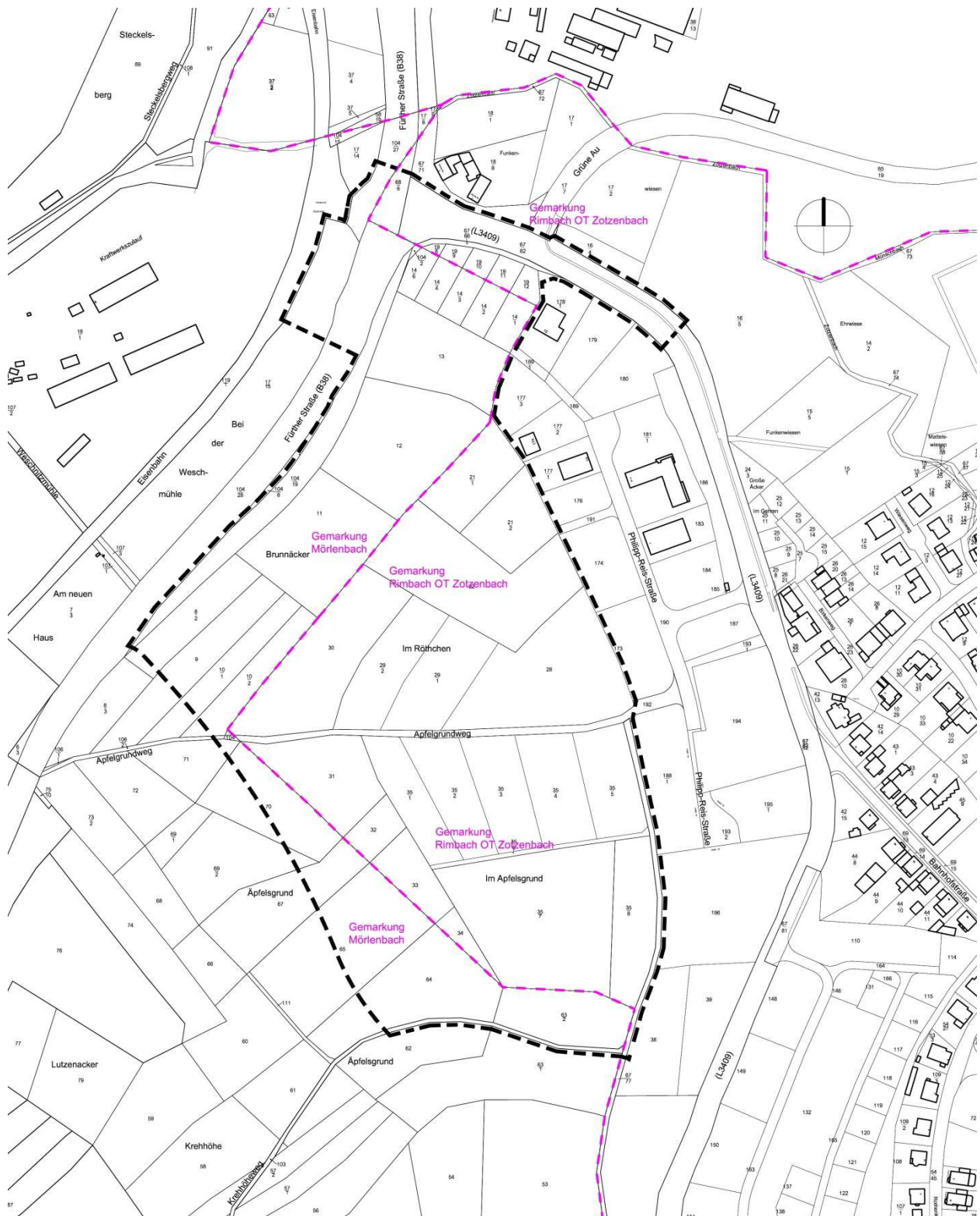


Abbildung 1: Betroffener Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes in den Gemeinden Mörlenbach und Rimbach im Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ (unmaßstäblich)

Das Gewerbegebiet mit insgesamt ca. 10,06 ha Fläche befindet sich südöstlich der B38 und südwestlich der L3409 („Rennstrecke“) bzw. südwestlich des Gewerbegebietes Zotzenbach. Der Bereich des geplanten Backshops (ca. 0,19 ha) mit Kiosk und Café befindet sich nordwestlich der B38 und südwestlich des Haltepunktes der Weschnitztalbahn. Die der

Erschließung des Plangebietes dienenden Teilflächen der B38 und der L3409 (ca. 1,13 ha) sind in die Planung ebenfalls mit einbezogen. Diese bestehenden regionalen Verkehrsverbindungen werden in den Bebauungsplan entsprechend den heutigen Flurstücksgrenzen übernommen und stellen keine Siedlungszuwachsfläche dar.

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Mörlenbach, Flur 16, Flurstücke Nr. 63/2 (teilweise), Nr. 64 (teilweise), Nr. 65 (teilweise), Nr. 67 (teilweise), Nr. 69/2 (teilweise), Nr. 70 (teilweise), Nr. 71 (teilweise), Nr. 103 (teilweise) und Nr. 104 (teilweise)
- Gemarkung Mörlenbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 8/2 (teilweise), Nr. 9 (teilweise), Nr. 10/1 (teilweise), Nr. 10/2 (teilweise), Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14/1, Nr. 14/2, Nr. 14/3, Nr. 14/4, Nr. 14/6, Nr. 17/15 (teilweise), Nr. 104/2, Nr. 104/19 (teilweise), Nr. 104/27 (teilweise), Nr. 104/28 (teilweise) und Nr. 106/2 (teilweise)
- Gemarkung Zotzenbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 19/8, Nr. 19/9, Nr. 19/10, Nr. 19/11, Nr. 19/12, Nr. 21/1, Nr. 21/2, Nr. 22, Nr. 28, Nr. 29/1, Nr. 29/2, Nr. 30, Nr. 31, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 34, Nr. 35/1, Nr. 35/2, Nr. 35/3, Nr. 35/4, Nr. 35/5, Nr. 35/6, Nr. 35/7, Nr. 35/8, Nr. 67/66 (teilweise), Nr. 67/77 (teilweise), Nr. 67/82 (teilweise), Nr. 68/6 (teilweise), Nr. 178/1 (teilweise) und Nr. 192 (teilweise)

#### **I.1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst sowohl eine Teilfläche von ca. 4,63 ha in der Gemarkung Mörlenbach als auch einen Bereich von ca. 6,75 ha in der Gemarkung Zotzenbach und ist nachfolgender Planskizze zu entnehmen. Das Gewerbegebiet mit insgesamt ca. 10,06 ha Fläche befindet sich südöstlich der B38 und südwestlich der L3409 („Rennstrecke“) bzw. südwestlich des Gewerbegebietes Zotzenbach. Der Bereich des geplanten Backshops (ca. 0,19 ha) mit Kiosk und Café befindet sich nordwestlich der B38 und südwestlich des Haltepunktes der Weschnitztalbahn. Die der Erschließung des Plangebietes dienenden Teilflächen der B38 und der L3409 (ca. 1,13 ha) sind in die Planung ebenfalls mit einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Mörlenbach, Flur 16, Flurstücke Nr. 63/2 (teilweise), Nr. 64 (teilweise), Nr. 65 (teilweise), Nr. 67 (teilweise), Nr. 69/2 (teilweise), Nr. 70 (teilweise), Nr. 71 (teilweise), Nr. 103 (teilweise) und Nr. 104 (teilweise)
- Gemarkung Mörlenbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 8/2 (teilweise), Nr. 9 (teilweise), Nr. 10/1 (teilweise), Nr. 10/2 (teilweise), Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14/1, Nr. 14/2, Nr. 14/3, Nr. 14/4, Nr. 14/6, Nr. 17/15 (teilweise), Nr. 104/2, Nr. 104/19 (teilweise), Nr. 104/27 (teilweise), Nr. 104/28 (teilweise) und Nr. 106/2 (teilweise)
- Gemarkung Zotzenbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 19/8, Nr. 19/9, Nr. 19/10, Nr. 19/11, Nr. 19/12, Nr. 21/1, Nr. 21/2, Nr. 22, Nr. 28, Nr. 29/1, Nr. 29/2, Nr. 30, Nr. 31, Nr. 32, Nr. 33, Nr. 34, Nr. 35/1, Nr. 35/2, Nr. 35/3, Nr. 35/4, Nr. 35/5, Nr. 35/6, Nr. 35/7, Nr. 35/8, Nr. 67/66 (teilweise), Nr. 67/77 (teilweise), Nr. 67/82 (teilweise), Nr. 68/6 (teilweise), Nr. 178/1 (teilweise) und Nr. 192 (teilweise)

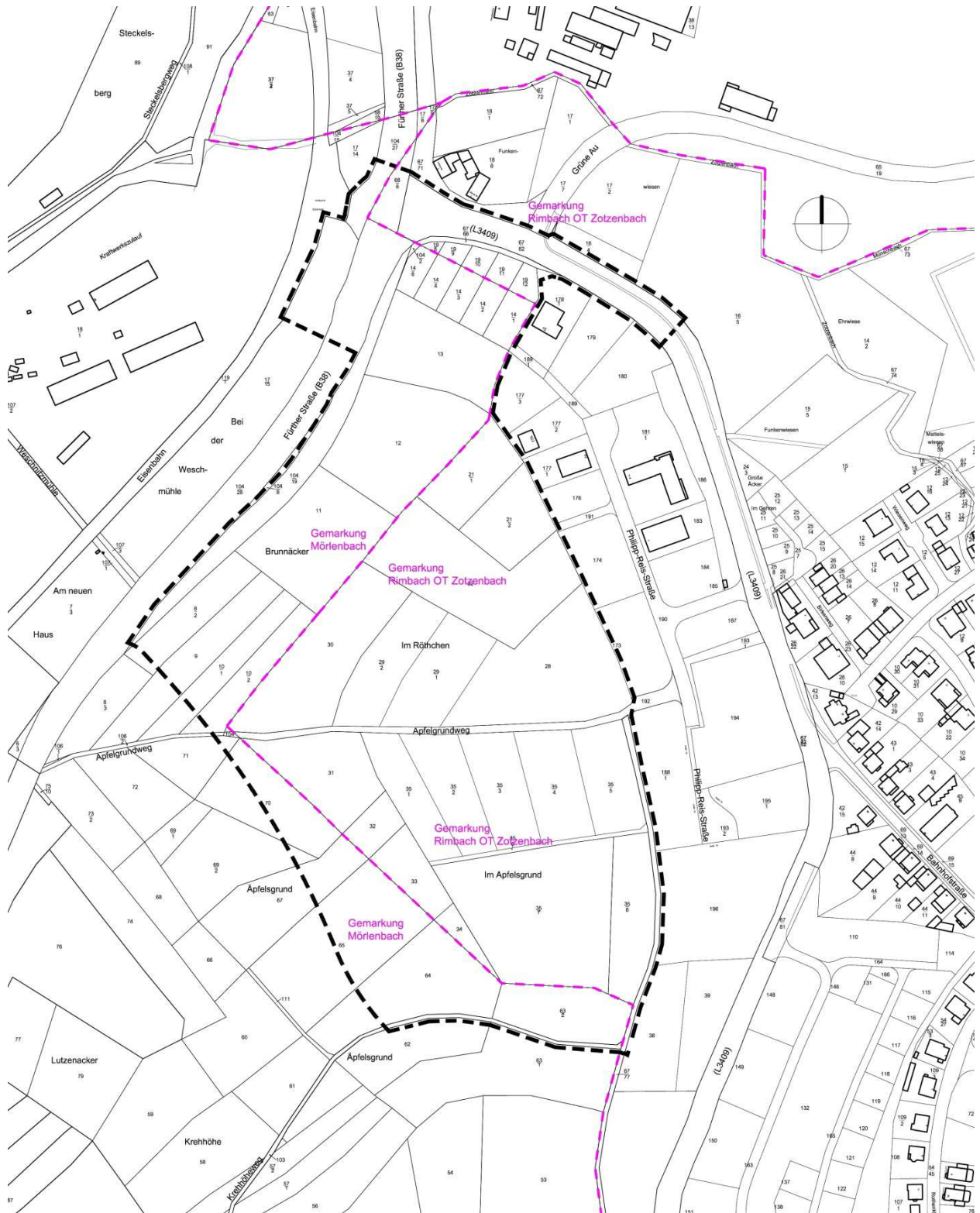


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ mit Teilflächen in den Gemarkungen Mörlenbach und Zotzenbach (unmaßstäblich)

### 1.1.5 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den

Grundwasserschutz“ dargestellt. Die betreffenden Fachbelange sind im Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

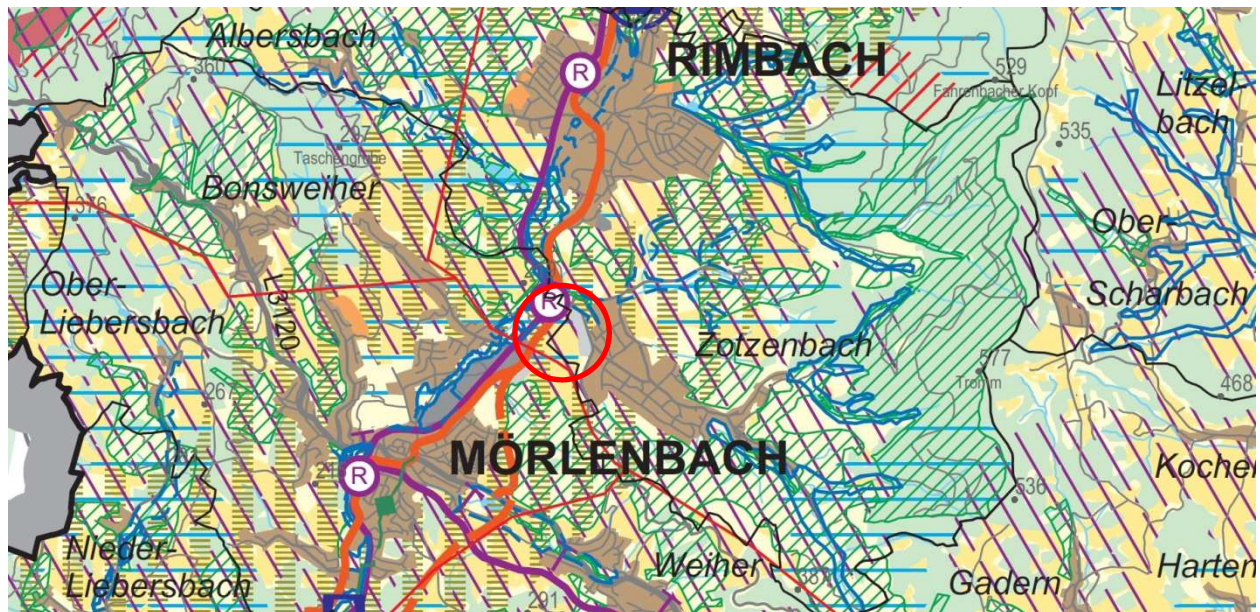


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird in den jeweils wirksamen Flächennutzungsplänen der Gemeinden Mörlenbach und Rimbach übereinstimmend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die in den Flächennutzungsplänen beider Gemeinden eingetragene Grenze des früheren Landschaftsschutzgebietes Bergstraße-Odenwald besteht nicht mehr. Der überwiegende Teil des vorliegenden Plangebietes befand sich im Übrigen außerhalb der festgesetzten Fläche des Landschaftsschutzgebietes, was auch als Hinweis auf die im Vergleich zu anderen untersuchten Standorten geringere Bedeutung dieses Bereiches für das Landschaftsbild zu werten ist.

Im Rahmen des interkommunalen Projektes wurde vereinbart, dass sich die Gemeinden entsprechend einem an der Einwohnerzahl der teilnehmenden vier Kommunen orientierten Kosten- und Flächenschlüssel beteiligen, ungeachtet der Tatsache, dass die ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebiets tatsächlich nur zwei Gemarkungen betreffen. Einzelheiten hierzu werden noch im Zuge der beabsichtigten Gründung eines Zweckverbands festgelegt.

Der Flächenzuwachs für das geplante interkommunale Gewerbegebiet ist den beteiligten Kommunen anteilig nach bisheriger Regelung (Einwohnerschlüssel) wie folgt zuzurechnen. Grundlage hierbei ist das in der Flächennutzungsplanänderung dargestellte Bruttogewerbebauland von ca. 10,064 ha.

	Verteilungsschlüssel Einwohner	Anzurechnende Fläche	Fläche gerundet
Stadt Lindenfels	14,88 %	1,497 ha	ca. 1,5 ha
Gemeinde Fürth	30,78 %	3,098 ha	ca. 3,1 ha
Gemeinde Mörlenbach	29,23 %	2,942 ha	ca. 2,9 ha
Gemeinde Rimbach	25,11 %	2,527 ha	ca. 2,5 ha
	100,00 %	10,064 ha	ca. 10,0 ha

Die Gemeinden Fürth und Mörlenbach sowie die Stadt Lindenfels haben noch entsprechende Gewerbezuwachskontingente gemäß Regionalplan Süd Hessen 2010 frei. In Rimbach wurde

das entsprechende Gewerbekontingent durch die Ausweisung des Gewerbegebiets Zotzenbach ausgeschöpft. Aufgrund der Lage des gewählten Standortes des interkommunalen Gewerbegebiets ist eine Beteiligung der Gemeinde Rimbach am Projekt unverzichtbar, weshalb die Zulassung dieses weiteren Flächenkontingents von 2,5 ha im Rahmen eines regionalplanerischen Zielabweichungsverfahrens zu klären ist. Dieses Zielabweichungsverfahren ist ohnehin erforderlich, das die Fläche des interkommunalen Gewerbegebiets im Regionalplan nicht dargestellt ist und aufgrund der Größe von rund 10,0 ha von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen ist.

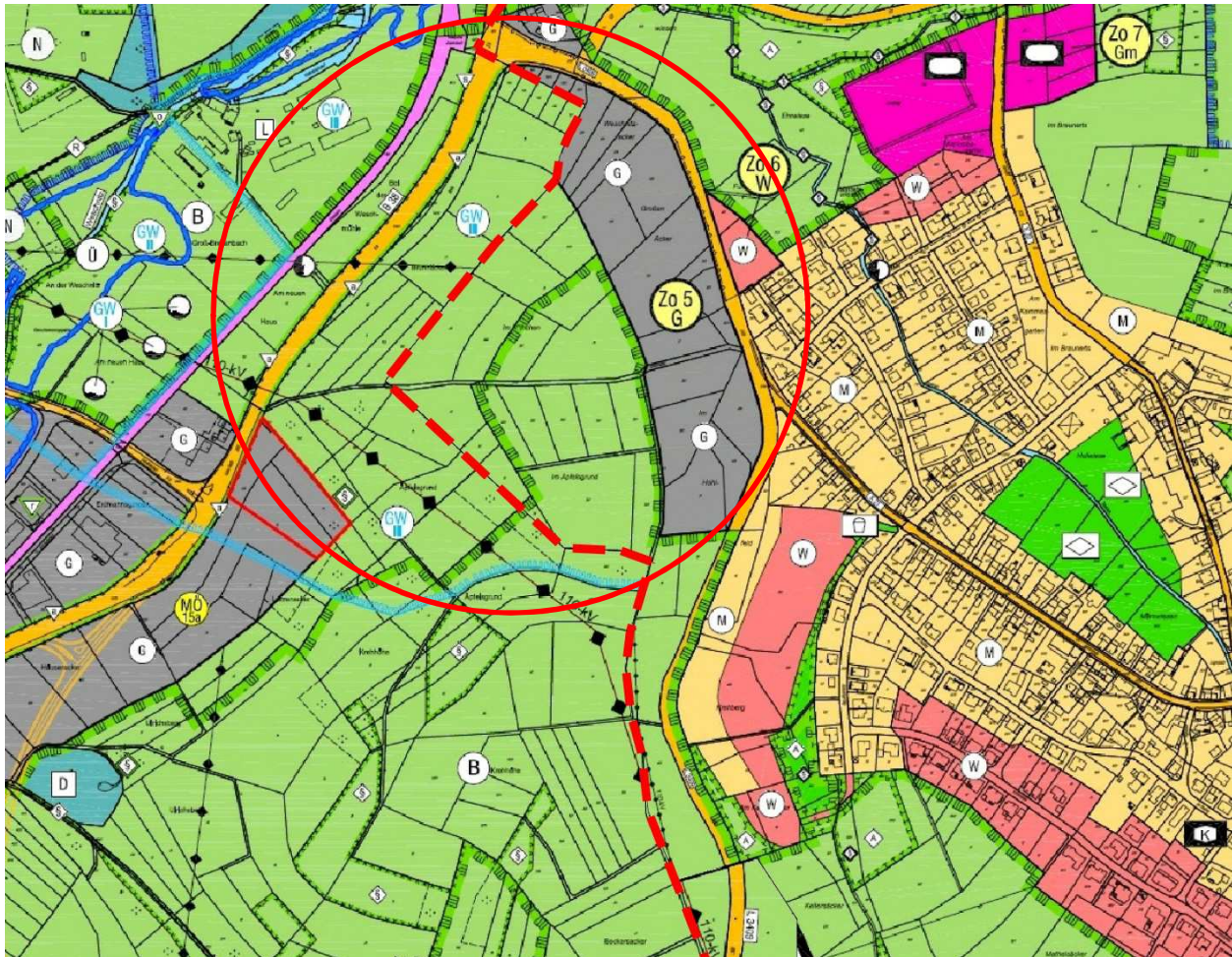


Abbildung 4: Kombiniertes Ausschnitt aus den wirksamen Flächennutzungsplänen der Gemeinden Mörlenbach und Rimbach mit Darstellung der Gemarkungsgrenze (unmaßstäblich)

Mit dem Bebauungsplan „Westlich der L 3409“ (in Kraft getreten am 04.11.2006) bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (in Kraft getreten am 10.09.2009) im Rimbacher Ortsteil Zotzenbach besteht bereits ein entsprechender Gewerbegebietsansatz der auch durch Anschlüsse im Erschließungssystem im vorliegenden Plangebiet seine Fortsetzung findet.

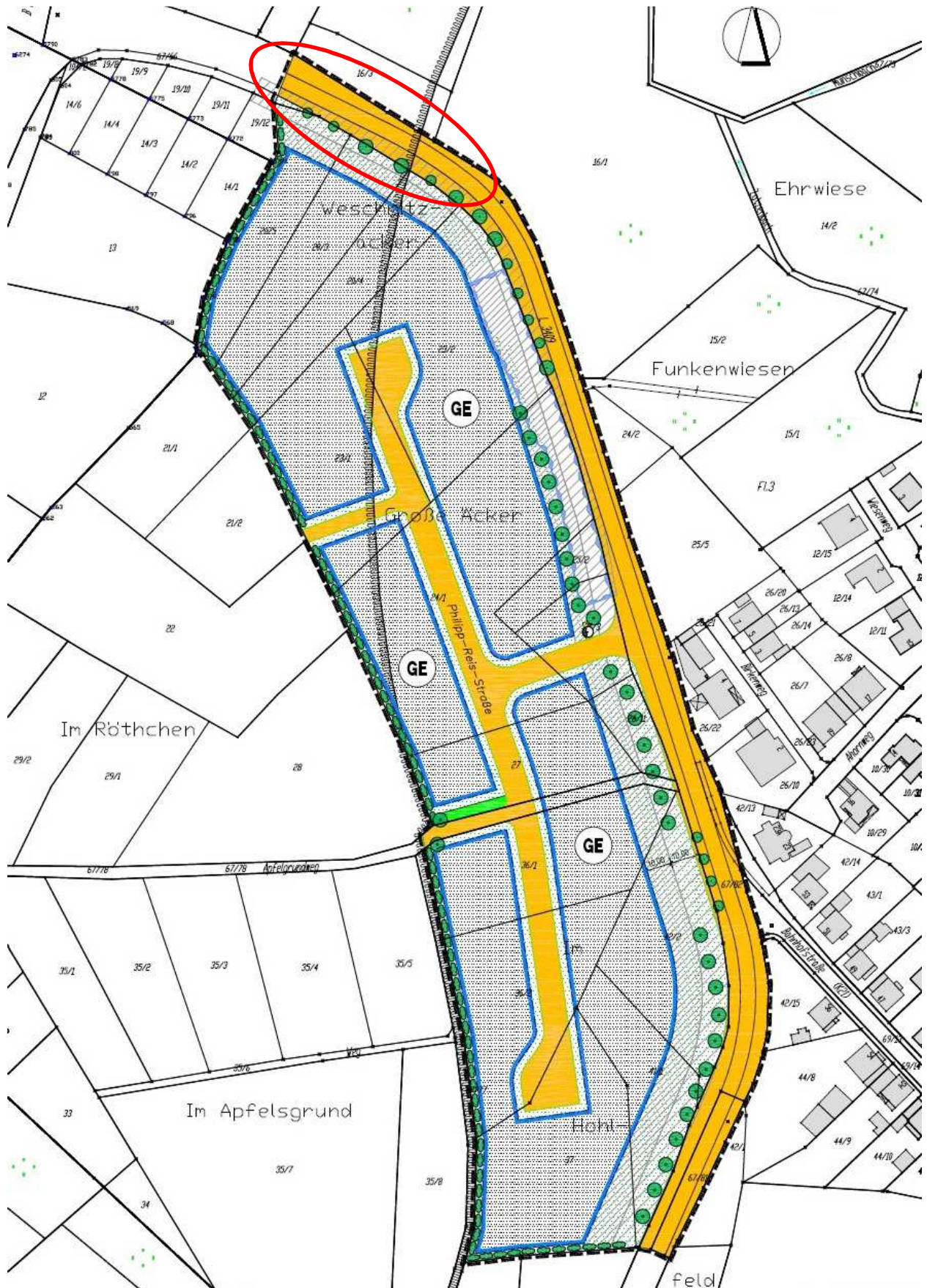


Abbildung 5: Ausschnitt aus der am 10.09.2009 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in Rimbach-Zotzenbach; der vorliegend überplante Bereich ist rot umkreist (unmaßstäblich)

Mit der vorliegenden Planung werden der bestehende Bebauungsplan „Westlich der L 3409“ bzw. die im Hinblick auf den Geltungsbereich identische 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in einem kleinen Teil des Einmündungsbereiches überplant und ersetzt.

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

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Zone III. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings ergeben sich Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie den Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind hier nicht direkt betroffen. Ca. 100 m nördlich der L3409 verläuft jedoch der Zotzenbach, dessen Bachparzelle einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt. Eine Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind derzeit noch nicht konkret bekannt. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme und Prüfung der betreffenden Belange findet jedoch bereits statt. Allein aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der aktuellen Grünland- und Ackerprägung ist von einer Betroffenheit geschützter Arten auszugehen. Mit einem Kompensationsbedarf in Bezug auf betroffene Offenlandarten ist zu rechnen. Auf die im Verfahrensfortschritt zu ergänzende ausführlichere Darstellung im Umweltbericht wird verwiesen.

### **I.1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen den Ortslagen von Mörlenbach und Zotzenbach und schließt am Ostrand des Plangebietes unmittelbar an das Gewerbegebiet Zotzenbach an. Dort ist in den letzten Jahren ein modernes Gewerbegebiet mit einem breiten Nutzungsmix entstanden. Die Firmengebäude im bestehenden Gewerbegebiet weisen Flach-, Pult- oder Satteldächer auf. Einheitliche Gestaltungsmerkmale, die in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen wären, bestehen nicht.

Das Plangebiet selbst und die nach Süden und Westen anschließenden Landschaftsbereiche sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es gibt in den entsprechenden Grundstücksflächen und auch in den angrenzenden Landschaftsbereichen nur vergleichsweise wenige Bäume, so dass die Eingrünung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft und insbesondere auch zur B 38 mit besonderem Gewicht in der Planung zu berücksichtigen ist. Auch eine gewisse Durchgrünung des Gebietes mit Laubbäumen ist anzustreben, um durch eine zumindest teilweise Abdeckung und Übertragung der harten Gebäude- und Dachkanten durch Gehölze eine bessere Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu erzielen.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 38 sowie parallel dazu die Bahntrasse Weinheim-Fürth. Die entsprechenden Verkehrsanlagen sind für die Erschließung des Weschnitztales von sehr hoher Bedeutung und sind in der Planung mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Die Einmündung der Landesstraße 3409 in die B38 ist als Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Ein vierter Kreiselanschluss führt zu einem P+R-Parkplatz am dortigen Haltepunkt der Weschnitztalbahn. Damit liegt für das Gewerbegebiet in Verbindung mit den an der B38 befindlichen Bushaltestellen eine optimale Anbindung an den ÖPNV vor. Das gilt in besonderem Maße auch für das Sondergebiet unmittelbar am entsprechenden Bahnhofhaltepunkt und den Bushaltestellen.

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind der im Verfahrensfortschritt zu ergänzenden ausführlicheren Darstellung des Umweltberichtes bzw. dem Bestandsplan zu entnehmen.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich)

### I.1.7 Erschließungsanlagen

Das geplante Gewerbegebiet soll über einen Straßenanschluss an die L3409 angeschlossen werden. Hierdurch kann der Kreisel an der B38 als bestehende Anbindung optimal genutzt werden, ohne durch einen weiteren Bundesstraßenanschluss die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Für die Einmündung in die Landesstraße und den Bundesstraßenkreisel wurde ein Leistungsfähigkeitsnachweis geführt, mit dem nachgewiesen wurde, dass die entsprechenden Knotenpunkte eine ausreichende Leistungsfähigkeit für den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr des Gewerbegebiets haben. Auf den als Anlage beigefügten Bericht wird verwiesen. Auch das Sondergebiet ist über die bestehenden Flächen des Haltepunktes der Weschnitztalbahn an den Kreisel „B38/L3409“ angebunden. Die unmittelbare Grundstückszufahrt des Sondergebiets führt allerdings über das Flurstück der P+R-Anlage, das als Bahnfläche eisenbahnrechtlich gewidmet und damit der Planungshoheit der Gemeinde entzogen ist. Der Belang der Erschließung ist daher mit den zuständigen Stellen der Bahn abzustimmen. Zufahrten zur Bundesstraße und insbesondere dem Kreisel können im Sinne der Verkehrssicherheit sowie Leichtigkeit des Verkehrsablaufs nicht zugelassen werden.

Die geplante innere Erschließung des Gewerbegebietes wird als Ringstraße mit zwei Anbindungen an das bestehende Gewerbegebiet Philipp-Reis-Straße geplant. Durch die dadurch erreichte Netzstruktur ist eine hohe Erschließungssicherheit gegeben, da die angrenzenden Grundstücke jeweils aus zwei Richtungen anfahrbar sind. Lediglich der südliche etwas steilere Bereich des Gewerbegebietes, in dem vor allem kleiner Grundstücke untergebracht werden sollen, ist durch eine Stichstraße mit Wendeanlage für Lastzüge erschlossen, weil eine Verlängerung der Straße in das Gewerbegebiet Philipp-Reis-Straße aufgrund der dortigen Grundstückszuschnitte bzw. Eigentumsverhältnisse hinein nicht möglich ist.

In den neu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und insbesondere das Abwasser- und Trinkwassernetz somit erweitert.



Für die Abwasserableitung ist ein Trennsystem vorgesehen, in dem das nicht verunreinigte Niederschlagwasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden soll. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden lehmigen Untergrundes können allenfalls geringe Anteile des anfallenden Niederschlagwassers dezentral versickert werden.

Der Ausbau der sonstigen Versorgungsnetze für Telekommunikation, Gas und Strom ist vorgesehen und wird im Zuge der Erschließungsplanung koordiniert. In den öffentlichen Straßenräumen sind ausreichende Trassenbreiten vorhanden.

### **I.1.8 Wasserwirtschaftliche Belange**

Die Erschließungsbelange und insbesondere auch die Frage der Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagwasserableitung sind im Verfahrensforgang durch erste Leistungsphasen der Erschließungsplanung zu prüfen und festzulegen. Die diesbezüglichen Aussagen der Begründung sind dann entsprechend zu ergänzen.

#### **I.1.8.1 Trinkwasser**

Im weiteren Planungsverlauf ist festzulegen, über welches Leitungsnetz (Rimbach oder Mörlenbach) das künftige Gebiet mit Trinkwasser versorgt wird. Hierbei sind auch die Belange der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es zu einem Anstieg des Trinkwasserbedarfes. Entsprechend des Bebauungsplanes ist eine Nettobaulandfläche von insgesamt ca. 9,0 ha geplant. Mit der Annahme von 70 Beschäftigten je Hektar ist demzufolge von etwa 630 Beschäftigten auszugehen. Näherungsweise kann für das Gewerbegebiet ein Wassermehrverbrauch von ca. 31,5 m<sup>3</sup>/d bzw. 11.500 m<sup>3</sup>/a (geschätzte 630 Beschäftigte x ca. 50 Liter pro Beschäftigtem und Tag) angesetzt werden. Der Wasserverbrauch der Gewerbebetriebe für Produktionszwecke kann aufgrund heute üblicher moderner Wasseraufbereitungsanlagen und entsprechender Wiederverwertung des Wassers in der Bedarfsabschätzung vernachlässigt werden.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

#### **I.1.8.2 Löschwasser**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

#### **I.1.8.3 Wasserqualität**

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

#### **I.1.8.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Die Planbereiche befinden sich fast vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes für Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Mörlenbach. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen aber nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings ergeben sich Einschränkungen in Bezug auf die

zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie den Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

#### **I.1.8.5 Abwasser**

Die Entwässerung des Gebietes ist durch Erweiterung der Ortskanalisation von Zotzenbach geplant. Die künftigen Gebäude sind an das Kanalnetz anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickert werden. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden lehmigen Untergrundes können jedoch allenfalls geringe Anteile des anfallenden Niederschlagswassers dezentral versickert werden. Für die Abwasserableitung ist daher ein Trennsystem vorgesehen, in dem das nicht verunreinigte Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet werden soll. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

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 der einzelnen Grundstücke 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. Die Gemeinde wird den Abwasserverband, 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.

#### **I.1.8.6 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### **I.1.9 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz**

Den Gemeinden Mörlenbach und Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden für das Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen Grünland- und Ackernutzung ist nicht von Verunreinigungen auszugehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **I.1.10 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

### **I.1.11 Energiewende und Klimaschutz**

Die Gemeinden gehen davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Oktober 2015. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich bis zur Realisierung der geplanten Nutzungen erneut Änderungen ergeben haben, die für das Gebiet anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherren wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Anlagen zur zentralen Wärmezeugung sind vorliegend aufgrund des nicht abschätzbaren Wärmebedarfs der späteren Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch wenig sinnvoll. Um allerdings eine Anstoßwirkung für alternative Energien zu erzielen, wird empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist somit ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung der Gebäude gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

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

## **I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinden Mörlenbach und Rimbach stellt in jeweilig betroffenen Teilbereichen des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets und des geplanten Sondergebiets „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Weiter befindet sich ein Teil des

Plangebietes gemäß Darstellung der Flächennutzungspläne der betroffenen beiden Gemeinden im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das Landschaftsschutzgebiet Bergstraße/Odenwald wurde jedoch im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben. Daher steht die ehemals geltende Landschaftsschutzgebietsverordnung der aktuellen Planung nicht mehr entgegen und es kann der jeweils betroffene Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Die betroffenen Flächen sind daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche bzw. einer Sonderbaufläche an die Planungsabsicht anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. „Sonderbauflächen“ (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO zum Inhalt.

### **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die Wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

#### **I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) bzw. als „Sondergebiet - Gastronomie und Nahversorgung“ (SO) festgesetzt.

Für die Gewerbegebietsflächen (GE) werden die nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme folgender Nutzungen zugelassen:

- Einzelhandel
- Selbständige Lagerplätze
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen (auch betriebszugeordnete Wohnungen)
- Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung)
- Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters in nicht unerheblichem Umfang oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen. Hierzu zählen insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe

Einzelhandel ist nach den Zielvorgaben des Regionalplans auszuschließen, da die entsprechende Nutzung mit der Schaffung von Betriebsflächen für sonstiges Gewerbe in Konkurrenz steht und zudem integrierte Lagen für die Ansiedlung von Einzelhandel anzustreben sind.

Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern er mit den Zielen des Regionalplanes Südhessen vereinbar ist. Im Rahmen der Ziele des Regionalplans ist die Zulässigkeit von Einzelhandel auf den Verkauf von im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten (Werksverkauft) oder Verkaufsfächen in Zusammenhang mit Handwerkebetrieben beschränkt, wobei die Verkaufsfächen der übrigen Betriebsfläche untergeordnet sein müssen. Die Sortimente dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete haben. Auch im Rahmen der Ausnahme darf Einzelhandel nicht großflächig sein. Die häufig in Gewerbeflächen drängenden Lebensmittel- bzw. Verbrauchermärkte sind somit unzulässig.

Selbständige Lagerplätze werden ausgeschlossen, da die Gemeinden mit dem Bebauungsplan vor allem auch die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigen. Lagerplätze haben ein meist sehr ungünstiges Verhältnis von Flächenbedarf zur Arbeitsplatzzahl. Zudem steht die gewünschte städtebauliche Ordnung einer reinen Lagerplatznutzung entgegen.

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind in den teilnehmenden Kommunen bereits an anderer Stelle vorhanden und sollen auch im Sinne einer besseren Erreichbarkeit für die Bevölkerung in zentraleren Lagen untergebracht werden. Nicht zuletzt würde Fläche verbraucht, was dem eigentlichen Planungsziel der Gewerbeansiedlung entgegenstehen würde.

Vergnügungsstätten verbrauchen ebenfalls Flächen, die dann anderem Gewerbe fehlen und können vor allem sogenannte „Trading-down-Effekte“ auslösen, die das Gewerbegebiet insgesamt schwächen würden.

Wohnungen führen selbst als betriebszugeordnete Wohnungen regelmäßig zu Konflikten mit Gewerbenutzungen, weshalb Wohnungen im Plangebiet grundsätzlich unzulässig sein sollen. Damit sind auch langfristige Konflikte wie z.B. die zweckentfremdete Folgenutzung oder das weitere Wohnen auch nach Betriebsaufgabe ausgeschlossen. Insbesondere Betriebe, die in den Nachtstunden tätig sind (d. h. zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) haben auch bei betriebszugeordneten Wohnungen deren nächtlichen Schutzanspruch gegen Immissionen zu berücksichtigen, was z.B. die üblichen Be- und Entladevorgänge bei Handwerksbetrieben vor 6:00 Uhr ausschließen könnte.

Fremdwerbung wird im Sinne der städtebaulichen Ordnung und der allgemeinen Qualität und Wertigkeit des Gebiets ausgeschlossen. Fremdwerbung steht in Konkurrenz zur Eigenwerbung der anzusiedelnden Betriebe, die im geplanten Gewerbegebiet Vorrang genießt.

Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters in nicht unerheblichem Umfang oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen sind im Plangebiet unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe. Mit dem entsprechenden Ausschluss sollen ebenfalls „Trading-down-Effekte“ ausgeschlossen und die Wertigkeit des Plangebiets gesichert werden.

Im Sondergebiet (SO) ist im Sinne einer Nahversorgung des Gewerbegebiets aber auch als begleitendes Angebot für die Bahnkunden die Einrichtung eines Backshops mit angeschlossener Gastronomie vorgesehen. Die dafür bestimmte Grundstücksfläche wird gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie/Nahversorgung“ festgesetzt und die zulässige Nutzung hierdurch sehr weitgehend eingeschränkt.

Als Nutzungen sind konkret als zulässig bestimmt:

- Gastronomie (z.B. Imbiss, Café, Restaurant, Systemgastronomie)
- Kiosk und Backshop bis maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Gesamt-Verkaufsfläche)

Sonstige Nutzungen sind unzulässig.

Die Einschränkung der zulässigen Verkaufsfläche dient der Sicherung der beabsichtigten Nahversorgungsfunktion für Bahnkunden und Mitarbeiter im Bereich des Gewerbegebiets und verhindert, dass durch eine zu große Verkaufsfläche eine übermäßige Attraktivität für sonstige Kunden entsteht. Die Verkaufsfläche soll ausdrücklich nicht in Konkurrenz zum sonstigen Lebensmittelhandel in den Gemeinden des Weschnitztales treten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Im Gewerbegebiet wird die GRZ mit 0,6 unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt, um im Übergangsbereich zur freien Landschaft einen gewissen Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu gewährleisten und zudem auch dem Platzbedarf zur Herstellung von Böschungen Rechnung zu tragen, die ggf. zur Schaffung ebener Grundstücksflächen erforderlich werden können. Hierdurch werden auch Flächenansprüche für eine Niederschlagswasserversickerung sowie Stellplatz- und Nebenflächen berücksichtigt.

Im Sondergebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, wodurch ein größerer Freiflächenanteil zur Eingrünung und auch im Sinne der Aufenthaltsqualität gewährleistet wird.

Neben der GRZ wird in den Gewerbegebieten auch eine GFZ von 1,2 festgesetzt sowie die maximale Zahl von zwei Vollgeschossen. Für Gewerbehallen sind diese Festsetzungen weitgehend ohne Bedeutung. Durch sie werden am Ortsrand jedoch mehrgeschossige Bürogebäude ausgeschlossen. Im Sondergebiet genügt für den geplanten Nutzungszweck eine eingeschossige Bauweise, weshalb nur eine GFZ von 0,4 bei nur einem Vollgeschoss festgesetzt wird.

Alle baulichen Anlagen sind zudem durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe begrenzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe; bei Flachdächern Attika- bzw. Traufwandhöhe) wird in „Meter über Bezugspunkt“ festgesetzt. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe (siehe Höhenlinien im Plan) in der Mitte des jeweiligen Gebäudes. Bei Gebäuden mit anderem als rechteckigem Grundriss ist die Mitte des kleinsten, das Gebäude umfassenden Rechtecks als Bezugspunkt maßgebend.

Im Bereich des Gewerbegebiets wird eine zulässige Höhe von 10 m als angemessen im Sinne der Nutzungsanforderungen des Gewerbes und dem Anspruch an die Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestimmt. Für das Sondergebiet genügt aus Sicht der Gemeinden eine Gebäudehöhe von 7,0 m.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) auf maximal 15 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 3,0 m überschritten werden. Mit der entsprechenden Regelung werden die ggf. betriebsnotwendigen Anlagen zugelassen, ohne dass die zulässige Gebäudehöhe insgesamt erhöht werden muss. Auch diese differenzierte Regelung dient der Einbindung der späteren Bebauung in das Landschaftsbild.

Mit den festgesetzten Werten und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich ansprechende Gebietsansicht aus den umgebenden Landschaftsbereichen sowie eine „Eingrünbarkeit“ im Sinne eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft ermöglicht werden. Zugleich sollen den Gewerbetreibenden angemessene Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Das Plangebiet ist hierdurch sehr flexibel aufteilbar, so dass die Kommunen in der Lage sind, der Nachfrage entsprechende Grundstücksgrößen anbieten zu können bzw. Grundstückszuschnitte unmittelbar an konkrete Firmenanfragen anzupassen. Diese Flexibilität bietet die Möglichkeit des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da durch Grundstücksoptimierung eine relativ hohe tatsächliche Nutzungsdichte erzielt werden kann, um Flächenverluste zu vermeiden. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich und wäre wegen der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen verschiedener Betriebe auch unzumutbar.

### **1.3.2 Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen**

Es wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind dort im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge auch über 50 m zulässig. Entsprechend lange Gebäude gewährleisten die diesbezüglichen baulichen Anforderungen von Gewerbebetrieben. Zudem bleibt es im Grundsatz bei der Bebauung unter Berücksichtigung von Nachbarabständen, durch die auch wieder eine angemessene Durchgrünung möglich bleibt und gegenseitige Störungen der betrieblichen Anlagen z.B. durch eine Grenzbebauung ausgeschlossen werden.

Für das sonstige Sondergebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die hier vorgesehene Nutzung erfordert keine über die Länge von 50 m hinausgehenden Betriebsgebäude.

Die Mindestgrundstücksgröße für Gewerbegrundstücke wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass vor allem solche Firmen ansiedeln, die in bestehenden Gewerbegebieten oder auch in den Ortslagen, z.B. in Mischgebieten keinen Platz finden.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung derjenigen Gemeinde, in deren Gemarkung das jeweilige Gewerbebauvorhaben liegt. Im Zuge einer Grenzbereinigung soll später sichergestellt werden, dass die Gewerbegrundstücke vollständig in der einen oder anderen Standortgemeinde liegen wodurch dann auch die Zuordnung zur entsprechenden Stellplatzsatzung eindeutig ist. Auf den Grundstücken werden keine Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die entsprechenden Anlagen sind damit innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und können im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

### **I.3.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

In Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft wird auf den im Verfahrensfortschritt zu ergänzenden Teil II „Umweltbericht“ dieser Begründung verwiesen. Die darin noch zu ermittelnden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe im Planbereich selbst werden im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Innerhalb des Gewerbegebiets und Sondergebiets sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig. Zugleich wird mit diesem Leuchtentyp der Energiebedarf minimiert.
- Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.
- Pkw-Stellplätze sind mit wasserteildurchlässiger Oberfläche herzustellen oder seitlich in Grünflächen zu entwässern, um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren. Ausnahmsweise kann eine wasserundurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. (Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.)
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser aufzufangen und zu verwenden (auch Kombinationen sind zulässig). Auch diese Festsetzung dient der Minderung der planungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserkreislauf. Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserversickerung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße bedarf.
- Verschmutztes Niederschlagswasser sowie Abwasser ist in den kommunalen Abwasserkanal einzuleiten. Dabei kann je nach Art der Verschmutzung eine Vorreinigung auf dem Baugrundstück erforderlich werden. Einzelheiten sind in den Entwässerungsanträgen festzulegen. Die Einleitung hat gedrosselt zu erfolgen (maximal 1,0 l/s ha). Als Ausnahme kann bei Zustimmung des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ und entsprechender Leistungsfähigkeit im Abwassernetz auch eine höhere Abflussmenge zugelassen werden. Mit der entsprechenden Festsetzung wird der Abwasseranfall minimiert bzw. die Verschmutzung des Grundwassers und auch von Oberflächengewässern durch verschmutztes Niederschlagswasser und Abwasser vermieden.
- Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar - zu erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. Ziergärten und Hausgärten etc.). Mit der Festsetzung sollen gehölzlebende Arten, insbesondere Vögel geschützt und Verbotstatbestände

des Artenschutzrechts vermieden werden. Die Festsetzung ist im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags ggf. noch zu verifizieren.

- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen hat außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden. Auch diese Festsetzung dient dem Artenschutz und soll noch im Rahmen des entsprechenden Fachbeitrags bestätigt oder ggf. modifiziert werden.
- Zur Ortsrandeingrünung ist eine mindestens 4-reihige Hecke anzupflanzen. Alle 15 m ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen. Für die Pflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Die entsprechende Festsetzung ist zur Gewährleistung einer guten Eingrünung des Plangebiets im Übergangsbereich zur freien Landschaft erforderlich.
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum einer festgesetzten Artenliste anzupflanzen, um auch innerhalb des Plangebiets eine Durchgrünung zu erzielen. Die in der zeichnerisch festgesetzten Hecke anzupflanzenden Bäume (Laubbaum-Hochstämme) werden angerechnet, um die in Randlage gelegenen Grundstücke nicht doppelt zu belasten.
- Pro 5 ebenerdiger Park- oder Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze und ggf. die Fahrgassen beschattet werden. Die unbefestigten Pflanzbereiche (Baumscheiben) müssen pro Baum mindestens 5,00 m<sup>2</sup> groß sein. Kleinere Baumscheiben können als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch fachgerechte bautechnische Maßnahmen ein gesundes Baumwachstum gewährleistet ist. Mit den entsprechenden Anpflanzungen kann die Flächenerwärmung im Sinne des Kleinklimas minimiert werden.
- Entlang der Bundesstraße und Landesstraße sind Baumpflanzungen allerdings nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zum Fahrbahnrand der jeweiligen klassifizierten Straße zulässig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden und auch um Unfallfolgen bei von der Straße abkommenden Fahrzeugen zu minimieren.
- Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte über 15,0 m<sup>2</sup> an den nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenzen des Gewerbegebietes sind zwingend zu begrünen. Auch diese Maßnahmen dienen der Verbesserung der Einbindung des Gebiets in die Landschaft bzw. auch der ökologischen Aufwertung.
- Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist unzulässig, da entsprechende Bäume durch schnellen Wuchs zwar zur schnellen Eingrünung beitragen könnten, innerhalb relativ kurzer Zeit aber zu Verkehrssicherungsproblemen führen können. (Astbruch und Windbruch)
- Für die festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze festgelegter Artenlisten zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten, um widerstandsfähige und für die heimischen Arten als Quartiere nutzbare Bäume zu gewährleisten.

#### **I.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 81 HBO**

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Straßenverkehr auszuschließen wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Fassadenge-



staltung und Dacheindeckung unzulässig sind. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch wegen ihres Vorteils für die Vermeidung von Klimaauswirkungen zulässig. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegelteres Glas verwendet wird.

Ebenfalls aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie zur Minimierung der Fernwirkung des Gewerbegebiets sind Werbeanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen und unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Zudem ist die Errichtung von Werbeanlagen in der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone und der anschließenden Baubeschränkungszone (Bereich von 40 m längs der Bundes- und Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) unzulässig. Werbeanlagen können innerhalb der Baubeschränkungszone bei Zustimmung des Straßenbaulasträgers als Ausnahme zugelassen werden.

Durch Geländemodulation ist die sichtbare (talseitige) Außenwandhöhe von Gebäuden im Gewerbegebiet auf maximal 14,00 m zu begrenzen. Mit der entsprechenden Festsetzung soll auch bei größeren Gebäudelängen eine talseitig angemessene und im Hinblick auf das Landschaftsbild vertretbare Fassadenhöhe gewährleistet werden.

Nach § 81 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß der entsprechenden Artenliste empfohlen. Zudem sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Diese Höhe ist für Gewerbegebiete durchaus üblich und berücksichtigt die Sicherheitsanforderungen der baulichen Anlagen im Außenbereich. Als Ausnahme können Stützmauern (Mauern, Wände und Gabionen) zur Herstellung von Geländesprüngen bis zu einer freien Höhe von 1,50 m (zwischen unterem Geländeniveau und Maueroberkante) zugelassen werden. Auf den entsprechenden Mauern ist ein Zaun bis 1,50 m Höhe zulässig. Die entsprechende Ausnahme kann aufgrund der örtlichen Topographie zur Gestaltung ebener Grundstücksflächen erforderlich werden.

Zäune sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken, sofern sie nicht durch Hecken begrünt werden. Auch diese Festsetzung dient neben der gestalterischen Aufwertung der Einbindung des Gebiets in die freie Landschaft sowie der ökologischen Aufwertung im Gebiet selbst.

### **I.3.5 Hinweise und Empfehlungen**

Im Textteil des Bebauungsplans werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben, die nachfolgend wiedergegeben werden, sofern dies nicht an anderer Stelle der Begründung bereits erfolgt ist. Die Hinweise selbst erfordern keine Begründung, da sie keine Verbindlichkeit in späteren bauaufsichtlichen Verfahren haben.

#### Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen:

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnende Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlichen Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird der Einsatz regenerativer Energiefor-

men (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) empfohlen. Auf die Bestimmungen der EnEV wird verwiesen.

#### Baugrund, Grundwasserstände und Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine flächendeckende Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche schwankende Grundwasserstände bzw. mögliches Hangschichtenwasser zu beauftragen.

#### Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO. Im Rahmen der Erschließung wird nur der Grundschutz (96 m<sup>3</sup>/h über 2 h) gewährleistet. Darüber hinausgehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

#### Immissionsschutz und Belange der Bahn:

Das Plangebiet befindet sich an lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Bundesstraße 38 und Landesstraße 3409). Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, die Bundesrepublik Deutschland oder die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen, da die Bundes- bzw. Landesstraße planfestgestellt ist.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Gemeinde nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Anpflanzungen von Gehölzen müssen einen der Wuchshöhe entsprechenden Abstand zu den Bahnanlagen aufweisen.

Zum Schutz vor Bahn-, Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) möglichst zu den von der Bahnanlage abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

#### Artenschutz:

Bei der Umsetzung des Bbauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle

europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Grundstücksneuordnung ist zwingend erforderlich. Diese wird einvernehmlich zwischen den beteiligten Standortgemeinden im Zuge der weiteren Gebietsrealisierung vorgenommen. Es ist vorgesehen, alle für die Gewerbenutzung und Erschließung vorgesehenen Flächen in das Eigentum der beteiligten Kommunen bzw. des noch zu gründenden Zweckverbandes zu nehmen. Nur so kann die spätere Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung von Firmen gewährleistet werden. Auch Flächenleerstände können auf diesem Weg ausgeschlossen werden, die ggf. zu erwarten wären, wenn Flächen im Privateigentum verbleiben würden.

Erste Gespräche mit Eigentümern der Flächen des Plangebietes fanden bereits statt. Diese sind planungsbegleitend fortzusetzen.

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Einleitung**

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

Dieser Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch das Fachbüro „Contura - Landschaft planen“ entsprechend erstellt und ausgearbeitet. Hierbei erfolgt eine Darstellung der Umweltbelange entsprechend nachfolgender Gliederung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinden Mörlenbach und Rimbach um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

#### **II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden**

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG
- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale sowie rechnerische Bilanzierung analog der hessischen Kompensationsverordnung vom 1. September 2005

## **II.1.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

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

- Regionalplan Südhessen 2010
- Landschaftsrahmenplan Südhessen
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinden Mörlenbach und Rimbach
- Landschaftsplan der Gemeinden Mörlenbach und Rimbach
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete) auf folgender Grundlage: Internet-Abruf des Naturschutzinformationssystems NATUREG (NATUrschutzREGister Hessen; Webseite: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) → Themen → Umwelt → NATUREG Viewer)
- Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000: L6318 Erbach, (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden) 1997
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974

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

Im Verfahren können weitere Grundlagen durch die Fachbehörden, Naturschutzverbände und Bürger beigetragen werden.

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

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

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.2 Boden und Altlasten**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.3 Klima**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.4 Grundwasser**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.5 Oberflächengewässer**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.6 Flora und Fauna**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.7 Schutzgut Landschaft**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch die vorliegenden Bauleitplanungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

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

## **II.2.9 Schutzgut Mensch**

Das „Schutzgut Mensch“ ist insbesondere dann betroffen, wenn Nutzungen mit unterschiedlichem Schutzanspruch in Bezug auf die zulässigen Emissionen aufeinander treffen. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Das geplante Gewerbegebiet weist ausreichend große Abstände zu benachbarten Wohnstandorten auf und grenzt nur an der Ostgrenze des Gebietes an das bereits bestehende Gewerbegebiet. Die dort im Gegensatz zum vorliegenden Plangebiet zulässige betriebszugeordnete Wohnnutzung hat einen geringeren Immissionsschutzanspruch als „normale“ Wohnnutzung, so dass eine Schallimmissionsprognose für das vorliegende Gewerbegebiet nicht erforderlich erscheint.

Die den Belang des Immissionsschutzes vertretenden Behörden und Fachstellen werden um Stellungnahme insbesondere zu dieser Einschätzung gebeten.

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

*Wird noch ergänzt.*

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

### **II.3.1 Schutzgut Boden**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.2 Schutzgut Klima**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.3 Schutzgut Grundwasser**

*Wird noch ergänzt.*

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

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.5 Schutzgut Landschaft**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

### **II.3.7 Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Bebauung und Grundstücksnutzungen sind derzeit keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

## **II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

*Wird noch ergänzt.*

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

*Wird noch ergänzt.*

## **II.7 Zusammenfassung**

*Wird noch ergänzt.*

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die vorliegende Planung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ betrifft Gemarkungsflächen zweier Gemeinden und damit die Zuständigkeit beider Gemeinden für die Durchführung des Planverfahrens. Die Darstellung des Planverfahrens erfolgt daher nachfolgend getrennt für die beiden Gemeinden.

Die Begründung, insbesondere auch der Umweltbericht, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die vorliegende Begründung, die sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan im Parallelverfahren gilt, wird im Übrigen zum Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes getrennt, so dass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt. Im Sinne des interkommunalen Gedankens soll es aber bei einer gemeinsamen Begründung der beiden betroffenen Gemeinden bleiben. Die beiden anderen am interkommunalen Projekt beteiligten Kommunen Lindenfels und Fürth werden über ein Kenntnisgabeverfahren an den jeweiligen Planungsschritten beteiligt und hierdurch in den Planungsprozess eingebunden.

#### **III.1 Planverfahren in Mörlenbach**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mörlenbach hat in ihrer Sitzung am 14.06.2016 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ sowie des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ im betroffenen Bereich der Gemarkung Mörlenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 16.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wird mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger haben hierbei Gelegenheit, sich über die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde zu erörtern. Die Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan werden hierzu in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 öffentlich im Rathaus ausgelegt. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 26.08.2016 gegeben.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und ein Beschluss über den Verfahrensfortgang gefasst.

#### **III.2 Planverfahren in Rimbach**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 06.07.2016 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ sowie des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal“ im betroffenen Bereich der Gemarkung Zotzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Planverfahren wird mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger haben hierbei Gelegenheit, sich über die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde zu erörtern. Die Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan werden hierzu in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 öffentlich im Rathaus ausgelegt. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 26.08.2016 gegeben.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und ein Beschluss über den Verfahrenfortgang gefasst.