



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-102/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	11.11.2024

Betreff:

**Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald;
Bebauungsplan „Hintere Inselstraße“ in Fürth**

hier:

- a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 13b und § 3 Abs. 2 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b und § 4 Abs. 2 BauGB**
- c) **Kenntnisnahme des Ergebnisses aus der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
- d) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
- e) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	19.11.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	26.11.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	26.11.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	10.12.2024	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Anfrage von privaten Grundstückseigentümern bezüglich des Neubaus von zwei Wohnhäusern in einem Bereich westlich der Inselstraße, für den gegenwärtig kein gesichertes Baurecht besteht. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken entsprechend geprägt. Das langgezogene bereits bebaute Flurstück 34/1 soll in drei Grundstücke unterteilt werden, um eine ergänzende Wohnnutzung zu ermöglichen. Durch die Schaffung von zwei zusätzlichen Bauplätzen kann im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf einem heute sehr großen Wohngrundstück eine bauliche Nachverdichtung erfolgen.

Das betreffende Wohngrundstück liegt an der Grenze des Außenbereichs, wobei der straßenseitige (Inselstraße) Grundstücksteil zweifelsfrei dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich zuzuordnen ist. Die Gemeinde hatte daher am 20.03.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB beschlossen. Auf Grundlage der beschlossenen Entwurfsplanung wurde die Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt, das Verfahren dann aber aufgrund persönlicher Gründe der damaligen Eigentümerfamilie nicht zu Ende geführt. Nach zwischenzeitlicher Veräußerung des Grundstücks, soll nunmehr das Verfahren zum Abschluss gebracht werden. Zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen – im vorliegenden

Fall ausschließlich bereits als Gartenfläche des bestehenden Wohnhauses genutzte Flächen des Baugrundstücks – gab es in den letzten Jahren einige gerichtliche Entscheidungen insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit der Regelungen des § 13b BauGB mit dem Europarecht. Nach zunächst ergangener Verwaltungsgerichtsentscheidung zur Unzulässigkeit des Verfahrens hat der Bundesgesetzgeber zwischenzeitlich mit § 215a BauGB eine Heilungsvorschrift erlassen, nach der das Verfahren auf der ursprünglich beschlossenen Verfahrensgrundlage zum Abschluss gebracht werden kann.

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22.06.2021 oder bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird. Hierzu ist festzustellen, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth in ihrer Sitzung am 20.03.2018 bereits die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen hat und dieser Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB kann das beschleunigte Verfahren jedoch nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

In diesem Sinne wurde eine umweltrechtliche Vorprüfung durchgeführt, die zu der Beurteilung kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Daher kann der Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von erheblich weniger als 10.000 m², durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB aufgestellt werden.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 20.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hintere Inselstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um die Überplanung im Bereich einer bereits bebauten Fläche im Wesentlichen um eine Maßnahme der Innenentwicklung sowie geringfügige Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13 b BauGB handelt, wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13 b BauGB genannten 10.000 m² Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. 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 § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens waren somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 13a BauGB gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018. **Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen vorgebracht.**

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 09.04.2018 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 18.05.2018 gegeben.

Wesentliche Einwände zur Planung, die aufgrund von hieraus folgenden Planänderungen eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge gehabt hätten, wurden nicht vorgebracht. Die Stellungnahmen führten jedoch zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen der Texthinweise und der Planzeichnung.

Aufgrund der privaten Situation der damaligen Eigentümerfamilie wurde das Verfahren im Jahr 2018 nach der förmlichen Beteiligung nicht weitergeführt. Aktuell soll das begonnene Bauleitplanverfahren nun im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB fortgesetzt werden.

Durch die zwischenzeitlich geänderte Gesetzesgrundlage im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB und § 215a BauGB wurde den Verfahrensunterlagen eine umweltrechtlichen Vorprüfung sowie eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung ergänzend beigelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden daher erneut mit Schreiben vom 28.08.2024 über die aktualisierte Planung informiert. Ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Unterlagen bis spätestens 27.09.2024 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus den förmlichen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigelegten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung des Verfahrens sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung Änderungen oder Ergänzungen mit einer offensichtlich erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Veröffentlichung im Internet und Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Finanzielle Auswirkung:

Keine. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden vom Grundstückseigentümer getragen.

Beschlussvorschlag:

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13b und § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13b und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**

- c) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.**
- d) **Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- e) **Der Bebauungsplan „Hintere Inselstraße“ in Fürth, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom August 2024 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) und c) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.**
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Fürth, den 07.11.2024

Der Bürgermeister

FB III Leitung

Anlage(n):

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Planzeichnung A3
3. Planzeichnung A4
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Anlage 1 zur Begründung: Umweltrechtliche Vorprüfung
7. Anlage 1 zur Begründung: Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen
8. Anlage 2 zur Begründung: Artenschutzrechtliche Potentialanalyse