



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-63/2022

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	14.06.2022

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
Bebauungsplan „Rothwiese“ im Ortsteil Erlenbach**

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rothwiese“ im Ortsteil Erlenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**
b) **Beschlussfassung des Bebauungsplans „Rothwiese“ im Ortsteil Erlenbach als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	28.06.2022	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2022	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	05.07.2022	beschließend
Gemeindevertretung	19.07.2022	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Am südöstlichen Ortsrand im Ortsteil Erlenbach befindet sich die Firma FroeseDach.

Die Firma wurde 2009 gegründet und befindet sich seit 2015 am Standort in Erlenbach.

Aktuell hat die Firma 10 Festangestellte, darunter 3 Bauingenieure, 1 Zimmerer-Meister und mehrere Gesellen.

Es wurde bisher bereits rund 1. Mio. € in den Standort Erlenbach investiert (Maschinen und Gebäudeerweiterung).

Der Betrieb praktiziert eine ökologische Bauweise (Holzbau in Element- und Modulbauweise).

Das Ziel der Firma ist eine CO₂-neutrale Arbeitsstätte zu werden.

Hierzu wird jedoch mehr Hallenfläche benötigt, da gerade die Elementbauweise entsprechende Hallenhöhen und Fläche erfordert.

Um unnötige Fahrten zur Baustelle einzusparen, wurde bereits ein 3D-Scanner mit entsprechender Software angeschafft.

Mit diesem kann der vorhandene Baukörper millimetergenau gescannt werden, um dann in der Halle die Holzelemente in einem sehr hohen Fertigungsgrad vorfertigen zu können.

Das spart ca. 50% der Fahrten zur Baustätte und somit sehr wichtige Ressourcen ein.

Für die langfristige und zukunftsfähige Sicherung des Betriebes und der vorhandenen Arbeitsplätze am Standort Erlenbach ist somit die Errichtung einer weiteren Betriebshalle dringend erforderlich.

Das Flurstück 44 wird schon seit langem als Parkplatz für die Besucher des Friedhofes genutzt.

Da hier jedoch bislang eine baurechtliche Genehmigung nicht vorliegt, soll der Parkplatz ebenfalls durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Fürth/Odenwald hatte bereits 2019 mit der Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw.

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) versucht, den Lagerplatz sowie die angrenzende Parkplatzfläche des Friedhofs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und damit die Umwidmung von bisherigen Außenbereichsgrundstücken in baulich nutzbare Grundstücke zu ermöglichen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde damals seitens der Bauaufsicht des Kreises Bergstraße empfohlen, das Baurecht über einen Bebauungsplan zu schaffen.

Grund hierfür war die Einschätzung, dass für den südlichen Teil des Flurstücks 42/4 als auch für die Flurstücke 44 und 45/4 keine „Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs“ vorliegt.

Damit die dringend benötigte Erweiterung und Sicherung des Betriebes planungsrechtlich gesichert werden, erfolgt nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplans im zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung.

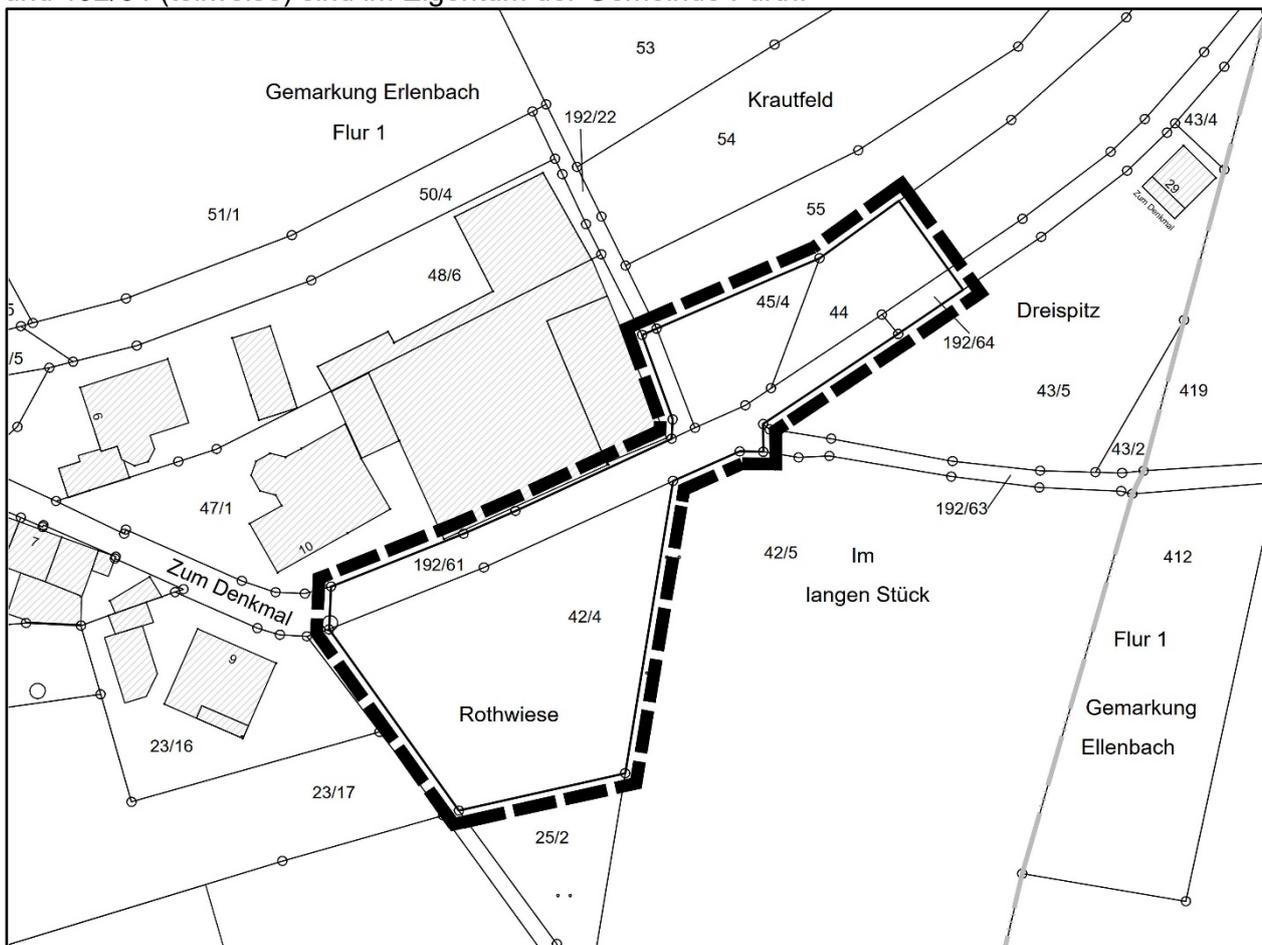
Planziele sind:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ (für den Friedhof)
- Entwicklung und Sicherung eines mittelständischen Betriebes
- Sicherung der Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 42/4, 44, 45/4, 192/22 (teilweise), 192/61 und 192/64 (teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Erlenbach mit einer Größe von 3.095 m².

Die Flurstücke 42/4, 44 und 45/4 sind in Privateigentum, die Flurstücke 192/22 (teilweise), 192/61 und 192/64 (teilweise) sind im Eigentum der Gemeinde Fürth.



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothwiese“ (unmaßstäblich)

Beschlussvorschlag:

- a) Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Ortsteil Erlenbach wird die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) zum Bebauungsplan „Rothwiese“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

- b) Der Bebauungsplan „Rothwiese“ im Ortsteil Erlenbach wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juni 2022.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die Auslegung zu unterrichten und mit Monatsfrist um Stellungnahme zur Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 13.06.2022

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. B-Plan Rothwiese Erlenbach, Planzeichnung A3
2. B-Plan Rothwiese Erlenbach, Textfestsetzungen
3. B-Plan Rothwiese Erlenbach, Begründung
4. B-Plan Rothwiese Erlenbach, Artenschutzprüfung