



## Gemeinde Fürth

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-36/2026

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	28.04.2026

#### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald;**

**18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ60 „An der Ellenbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth**

hier:

- a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- c) **Beschlussfassung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- d) **Beschlussfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	04.05.2026	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	12.05.2026	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	12.05.2026	vorberatend
Gemeindevertretung	26.05.2026	beschließend

#### **Sachdarstellung:**

Die Gemeinde beabsichtigte, mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „An der Ellenbacher Straße“ (rechtskräftig seit 21.10.2005) eine Neugestaltung im südöstlichen Siedlungsbereich der Kerngemeinde zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Ziel des Ursprungsplanes war die Schaffung einer gleichgewichtigen Nutzung von Wohnen und durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde dann im nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches eine kleinteiligere Bebauungsstruktur für Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Gleichzeitig wurden Sondergebietsflächen für „Betreutes Wohnen“ und „Gastronomie/Fremdenverkehr“ konkretisiert. Darüber hinaus wurden für den gastronomischen Betrieb Stellplätze geschaffen, die nach damals rechtskräftigem Bebauungsplan im Bereich einer Ausgleichsfläche lagen.

Vorliegend soll die am 23.12.2010 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes erneut überplant werden. Das aktuell festgesetzte Sondergebiet „Gastronomie/Fremdenverkehr“ sollte damals den Bestand des im Gebiet bestehenden Gastronomiebetriebes sichern sowie die Möglichkeit

für eine Erweiterung des Betriebes schaffen. Da nun aber aus Altersgründen und fehlender Betriebsnachfolge die gastronomische Nutzung aufgegeben wird, soll dieser Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Die Sondergebietsflächen sollen zukünftig als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Neben den hier bereits bestehenden Wohngebäuden sollen aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein. Darüber hinaus sollen, als mögliche Folgenutzung der heutigen Gastronomie, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht werden.

Die Flächen, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als private Parkplatzfläche für den Gastronomiebetrieb festgesetzt worden sind, werden reduziert und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Entwicklung zu einer Extensivwiese sollte zunächst erst nach Aufgabe der bestehenden Gastronomienutzung erfolgen. Daher erfolgte im Vorentwurf der Bebauungsplanänderung zunächst eine bedingte Festsetzung, die bestimmte, dass die als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: private Parkplatzfläche“ festgesetzten Flächen nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung auf dem Flurstück Nr. 791 vollständig zurückzubauen sind. Aufgrund konkreter Pläne zur Aufgabe und Umnutzung des Gasthofgeländes ist die bedingte Festsetzung nicht mehr erforderlich.

Das nördlich angrenzende Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ bleibt als Einrichtung für Betreutes Wohnen älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität in seinen Festsetzungen unverändert bestehen. Hier wurde in der Zwischenzeit eine Anlage mit altersgerechten und barrierefreien Wohnungen für hauptsächlich ältere Menschen, die sich noch selbst versorgen können, denen aber jederzeit ein Betreuungsangebot zur Verfügung stehen soll, errichtet.

Darüber hinaus wurde die Schleenackerstraße durch Errichtung einer Wendefläche im Bereich des Sondergebietes ergänzt. Zum einen mussten die Abfallsammelfahrzeuge die bestehende Stichstraße bis zur Errichtung dieser Wendefläche rückwärts befahren und zum anderen hat sich Zahl der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich durch die neu gebaute Wohnanlage erhöht, so dass die Errichtung eines Wendehammers eine sinnvolle Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, insbesondere aber der Fußgänger, darstellt. Die Nutzung von Teilen der Sondergebietsfläche für die Errichtung des Wendehammers wurde mittels Kaufvertrages zwischen der Gemeinde und dem Grundstücksbesitzer geregelt, so dass in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die entsprechend benötigten Flächen mit „Geh- und Fahrrechten zugunsten der Öffentlichkeit“ zeichnerisch festgesetzt wird und diese durchgängig und ohne Einschränkungen dem allgemeinen Verkehr als Wendemöglichkeit zur Verfügung steht.

Bei einer Überprüfung zur Umsetzung der im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurde seitens des beauftragten Fachgutachters festgestellt, dass wesentliche damals vorgesehene Maßnahmen noch nicht realisiert worden sind. Dementsprechend liegt hier aktuell ein naturschutzrechtliches Kompensationsdefizit vor. Um dieses Defizit auszugleichen, sind die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zu überarbeiten. Die damals zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Fürth befinden, wurden im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde durchgeführt. Hierbei handelte es sich um Waldmaßnahmen (Umwandlung bestehender Fichtenwaldflächen in standortgerechte Erlen-Eschen-Waldflächen) in den Gemarkungen Steinbach und Lörzenbach.

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 19.07.2022 die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 19.07.2022 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Planverfahren wurden mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen wurden hierzu öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. **Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein.**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, gegeben.

### **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten 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 ergebenden Planfassungen der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes sind jeweils als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

keine

### **Beschlussvorschlag:**

- a) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zur vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**  
**Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der vorliegenden 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**
- c) **Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.**

**Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2022 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben.**

**Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die förmliche Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie abschließenden Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.**

**Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Gemeindevorstandes zu veröffentlichen.**

- d) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2022 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben.**

**Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die förmliche Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie abschließenden Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.**

**Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Gemeindevorstandes zu veröffentlichen.**

Fürth, den 24.04.2026

Der Bürgermeister

FB III Leitung

Anlage(n):

1. Behandlung Abwägungstabelle
2. Planzeichnung B-Plan
3. Planzeichnung B-Plan A4
4. Planzeichnung FNP
5. Planzeichnung FNP A4
6. Begründung Städtebaulicher Teil
7. Begründung Umweltbericht
8. Textliche Festsetzungen
9. Anlage 1 Kompensationsmaßnahmen TG2
10. Anlage 2 EA-Bilanz
11. Anlage 3 Realer Bestand
12. Anlage 4 Fiktiver Bestand
13. Anlage 5 Entwicklungsplan
14. Anlage 6 Artenschutzprüfung