



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-37/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	24.04.2024

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald;
Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“**

hier: Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 13a BauGB und § 215a BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 215a BauGB

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	02.05.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	14.05.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	14.05.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	04.06.2024	beschließend

Anlass der Planung

Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V. (DCG) ist seit Fertigstellung des Vereinsgebäudes im Jahr 1992 im Hauswiesenweg 4 im Fürther Ortsteil Linnenbach beheimatet. Dieses bestehende Gemeindezentrum kann aufgrund der räumlichen Situation und der topografischen Gegebenheiten nicht mehr in ausreichendem Maße erweitert werden, sodass die in den vergangenen Jahren stetig wachsende Mitgliederzahl den Bau eines neuen Aktivitäts- und Kulturzentrums erforderlich macht, welches derzeit im Geltungsbereich des dazu eigens aufgestellten Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Linnenbach errichtet wird. Die Gemeinde Fürth beabsichtigt, für das bisherige Gemeindezentrum im Rahmen eines Bebauungsplanes ein geeignetes Spektrum für eine Folgenutzung zu ermöglichen, wobei die Nutzung des heutigen Standortes bis zum Umzug der DCG in das neue Gemeindezentrum erhalten bleibt.

In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde aber auch die Überplanung der umliegenden Flächen, um hier eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die vorhandenen Flächenpotenziale der teilweise noch unbebauten Grundstücke als Maßnahme der Innenentwicklung zu wecken. Da die Feuerwehren von Erlenbach, Linnenbach und Seidenbach einen neuen gemeinsamen Standort am südlichen Ortsrand von Erlenbach erhalten sollen, wird mit der Planung auch eine Folgenutzung des Feuerwehrgeländes ermöglicht. Zudem berücksichtigt die Gemeinde mit der Bauleitplanung auch den Geißehof mit seinem Hofladen.

Aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen (wohnbauliche Nutzung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung am Geißehof, das derzeitige DCG-Gemeindezentrum, das Feu-

erwehrhaus sowie ein Land- und Getränkehandel) und im Hinblick auf zukünftig mögliche Nutzungen werden diese Flächen als dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Der Spielplatz Linnenbach wird im Sinne der heutigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorf- und Spielplatz“ festgesetzt. Da diese Flächen dem unbeplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zuzuordnen ist, kann hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Die weiter im Süden gelegenen Flächen mit einer Grillhütte sowie Spiel- und Sportplätzen der DCG (Spielgeräte wie z.B. Klettergerüste, Schaukeln und Rutschen, einem Kleinfeld-Fußballplatz und einem Beach-Volleyballplatz) sind hingegen vielmehr dem Außenbereich zuzurechnen, wobei eben eine bauliche Vorprägung bereits gegeben ist. Angesichts des in der Gemeinde Fürth vorliegenden dringenden Bedarfs an verfügbaren Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde hier eine maßvolle bauliche Entwicklung mit dem Zweck der Wohnraumschaffung. Dieser Bereich wird daher als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können Bebauungsverfahren 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 20.09.2022 bereits die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen hat und dieser Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2022 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 dieser Teilbereich des Bebauungsplanes 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Linnenbach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet einerseits sowie für eine bauliche Entwicklung des Fürther Ortsteiles Linnenbach mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnraum andererseits geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete (MDW) werden mit ca. 7.410 m² (rund 12.350 m² MDW-Fläche multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,6) deutlich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) werden mit ca. 1.180 m² (etwa 2.950 m² WR-Fläche multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,4) erheblich weniger als 10.000 m² Grundfläche 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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutz-

gesetzes (BImSchG) zu beachten sind. 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 sind somit gegeben.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Fürther Ortsteiles Linnenbach, südwestlich der Straße „Am Linnenbach“ (Kreisstraße 53 - K53) und südöstlich des Hauswiesenweges.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Linnenbach: Flurstücke Nr. 78/7 (teilweise), Nr. 136, Nr. 137/1, Nr. 137/7, Nr. 137/9, Nr. 137/10, Nr. 137/11, Nr. 137/12, Nr. 146 (teilweise), Nr. 159/1, Nr. 159/2, Nr. 160/1 (teilweise) und Nr. 188/2 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,48 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortmitte Linnenbach“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2024; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 13.10.2023 im UTM-Koordinatensystem; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

Beim Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 20.09.2022 waren die Grundstücke nordwestlich des Hauswiesenweges (Flurstücke Nr. 133, Nr. 134, Nr. 135/1, Nr. 135/3, Nr. 135/4, Nr. 135/6 und Nr. 135/7) noch Bestandteil des Geltungsbereiches. Diese Grundstücke sind allerdings zweifelsfrei innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Linnenbach gelegen, wodurch sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Auf diesen Grundstücken sind auch keine anderen (Folge-)Nutzungen geplant als die dort bereits anzutreffende Wohnnutzung. Eine Überplanung dieser Grundstücke ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, weshalb sie im Rahmen der Erstellung der Entwurfsplanung aus dem Geltungsbereich entfernt wurden. Diese Reduzierung des Geltungsbereiches ist zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“ wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 215a BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 215a BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diese Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Alle im Rahmen der 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 den gesetzlich erforderlichen Angaben zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 24.04.2024

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. 01- Planzeichnung- Gesamtplan
2. 02-Planzeichnung_M1000_A4-A3
3. 03-Textliche Festsetzungen
4. 04-Begründung
5. 05-Begründung-Anlage 1.1- Umweltrechtliche Vorprüfung
6. 06-Begründung-Anlage 1.2-Umweltrechtliche Vorprüfung-Bestandsplan
7. 07-Begründung-Anlage 2- FFH-Vorprüfung
8. 08-Begründung-Anlage 3-Artenschutzprüfung