



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-35/2026

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	27.04.2026

Betreff:

Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth;

20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ sowie 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach

hier:

a) Beschlussfassung der Flächennutzungsplanänderung als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

b) Beschlussfassung der Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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:

Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Fürth hat bereits vor einigen Jahren einen Bebauungsplan aufgestellt und parallel dazu den Flächennutzungsplan geändert, um die Errichtung eines Aktivitäts- und Kulturzentrums im Bereich des ehemaligen Lindenhofes im Ortsteil Linnenbach für „Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V.“ (DCG Linnenbach) zu ermöglichen. Die entsprechende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ wurde am 20.03.2015 wirksam. Der dazugehörige Bebauungsplan „Am Lindenhof“ trat am 02.12.2017 in Kraft. Mittlerweile sind die Bauarbeiten zum Gemeindezentrum sehr weit fortgeschritten, sodass der Neubau am 07.09.2025 mit einem Sommerfest offiziell eingeweiht werden konnte.

Die Errichtung eines Spielfeldes, welches ursprünglich im Nordwesten des Aktivitäts- und Kulturzentrums geplant war und dementsprechend im Bebauungsplan als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt wurde, hätte dort aufgrund der Topografie jedoch enorme Erdarbeiten und damit Eingriffe in den Boden zur Folge. Die DCG Linnenbach beabsichtigt daher, dieses Spielfeld weiter im Süden zu errichten, wo das Gelände weniger steil ist, sodass selbst die Herstellung eines größeren Spielfeldes mit weniger Erdarbeiten verbunden und eine natürlichere Gestaltung des Geländes (Böschung statt Stützmauer) möglich ist. Das geplante Spielfeld geht dabei aber über den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes hinaus und liegt somit zum Teil im bislang unbeplanten Außenbereich. Die neue Lage bzw. Größe des Spielfeldes

ist in der deshalb erforderlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beispielhaft dargestellt.

Zudem wurde der für die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen notwendige Weg im rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend in der ursprünglichen Lage festgesetzt und würde somit zwischen dem Gemeindezentrum und dem südlichen Parkplatz verlaufen. Der landwirtschaftliche Weg soll jedoch zukünftig soweit möglich um den Parkplatz im Süden herumgeführt werden, um die Nutzungen durch das Gemeindezentrum und die Landwirtschaft klarer zu trennen, die landwirtschaftliche Wegeverbindung aber dauerhaft zu erhalten. Damit soll auch die Verkehrssicherheit gewährleistet und spätere Konflikte zwischen den Nutzungen (z.B. wegen verschmutzter Fahrbahn) vermieden werden. Aufgrund der Nähe zum Linnenbach, der hier einen Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt, sowie den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ kann der Landwirtschaftsweg allerdings nicht vollständig östlich am Parkplatz vorbeigeführt werden, ohne dabei eine größere Zahl an Stellplätzen zu verlieren. Der Weg soll daher zwischen zwei Stellplatzreihen hindurchgeführt werden, sodass diese privaten Stellplätze zukünftig über die öffentliche Verkehrsfläche angedient werden. Zur Klarstellung, dass es sich bei diesem Landwirtschaftsweg um eine öffentliche Wegeverbindung handelt, aber auch nutzungsberechtigte Anlieger darauf fahren dürfen, wird dieser in der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg und Anliegerverkehr“ festgesetzt. Der Weg soll zwar soweit möglich auf den dem Gemeindezentrum zugehörigen Flächen verlaufen. Im Südwesten ist jedoch ein kleiner Verschwenk auf das Flurstück Nr. 14/13 erforderlich, um den neuen Weg auf die bestehende Wegeparzelle Nr. 20/2 zu führen. Im Nordwesten soll der neue auf den bestehenden Weg geführt werden, der hier ohne eigene Parzelle durch das Flurstück Nr. 14/13 läuft. Weitere Regelungen zur Herstellung und Unterhaltung des neuen Landwirtschaftsweges sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Fürth und der Bauherrschaft getroffen und hierüber gesichert werden. Die neue Wegeverbindung geht ebenfalls über den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes hinaus und liegt damit auch teilweise im bislang unbeplanten Außenbereich. Der Verlauf des neuen Landwirtschaftsweges ist der auch deshalb notwendigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die bisherige Gebietszufahrt erfolgt über eine sanierungsbedürftige, jedoch denkmalgeschützte Brücke. Um einerseits die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten, andererseits aber den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wären dazu sehr aufwändige Fundamentierungsarbeiten unterhalb des Brückenbauwerkes notwendig. In Gesprächen zwischen der Bauherrschaft und der Gemeindeverwaltung sowie der Bauaufsichtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße wurde daher erwogen, das im Jahr 2021 errichtete Brückenbauwerk nordwestlich der historischen Brücke, das eigentlich nur temporär für den Zeitraum der Bauarbeiten vorgesehen war, dauerhaft zu erhalten. Der Kraftfahrzeugverkehr könnte dann dauerhaft über diese neue und tragfähige Brücke erfolgen. Der Fußgänger- und Radverkehr könnte aber beispielsweise auch weiterhin über die denkmalgeschützte Brücke geführt werden, für den eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist. Hierfür sind nur geringfügigere Sanierungen an der Brücke erforderlich, die zur Erhaltung dieser denkmalgeschützten Einzelanlage ohnehin durchgeführt werden müssen. Die Lage des neuen Brückenbauwerkes und der Verlauf der angepassten Gebietszufahrt sind in der dazu erforderlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Der Planbereich befindet sich im Außenbereich, wobei er wie zuvor beschrieben teilweise dem beplanten und zum Teil dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen ist, sodass die geplanten Nutzungen nicht ohne weiteres möglich sind. Dies betrifft insbesondere die neue Lage des Spielfeldes. Das dazu in Anspruch zu nehmende Flurstück Nr. 14/11 befindet sich im Eigentum der Bauherrschaft, wie die übrigen Flächen des Gemeindezentrums auch. Um hier Planungsrecht zu schaffen, muss eine gemeindliche Bauleitplanung durchgeführt werden. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die aufgrund der Betroffenheit von Außenbereichsflächen vorliegend im zweistufigen „Regelverfahren“ erfolgen muss.

Zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth im entsprechenden Bereich erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sodass zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Mit den vorliegenden Bauleitplanungen - Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage des Spielfeldes, des landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof geschaffen werden.

Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich sowie Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Der Planbereich befindet sich knapp 350 m südlich der Ortslage des Fürther Ortsteiles Linnenbach, rund 330 m nordwestlich des Ortsrandes der Kerngemeinde Fürth und etwa 600 m nordöstlich des Gewerbegebietes Lörzenbach.

Von der Planung sind zwar nur Flurstücke in den Gemarkungen Fürth und Lörzenbach betroffen, allerdings ist das (ehemalige) Anwesen „Lindenhof“ gemäß § 5 Abs. 2 Buchstabe g der Hauptsatzung der Gemeinde Fürth dem Ortsteil Linnenbach zugeordnet, weshalb die vorliegende Bauleitplanung insgesamt dem Ortsteil Linnenbach angerechnet wird.

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth wird das Plangebiet aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ vollständig überplant und um die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Flächen nach Südwesten erweitert.

Der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst daher konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstücke Nr. 37 (teilweise), Nr. 38/1 (teilweise), Nr. 38/2 (teilweise) und Nr. 45 (teilweise)
- Gemarkung Lörzenbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 14/11, Nr. 14/12, Nr. 14/13 (teilweise), Nr. 14/14 (teilweise) und Nr. 14/15

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6,53 ha. Die Abgrenzung des von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiches ist in der Abbildung 1 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist weitgehend identisch mit dem von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich, geht jedoch in Richtung des Linnenbachs und der Gebietszufahrt an der Kreisstraße K53 (Straße „Am Linnenbach“) über das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hinaus. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan wird damit der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ vollständig überplant und um die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Flächen nach Südwesten sowie um die im Bereich der neuen Gebietszufahrt benötigten Flächen erweitert.

Der Planbereich des Bebauungsplanes umfasst daher konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstücke Nr. 34/3, Nr. 36/4, Nr. 36/5 (teilweise), Nr. 37, Nr. 38/1, Nr. 38/2, Nr. 39/6 (teilweise), Nr. 45, Nr. 64/1 (teilweise) und Nr. 65/5 (teilweise)
- Gemarkung Lörzenbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 14/11, Nr. 14/12, Nr. 14/13 (teilweise), Nr. 14/14 und Nr. 14/15

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,12 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist in der Abbildung 2 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

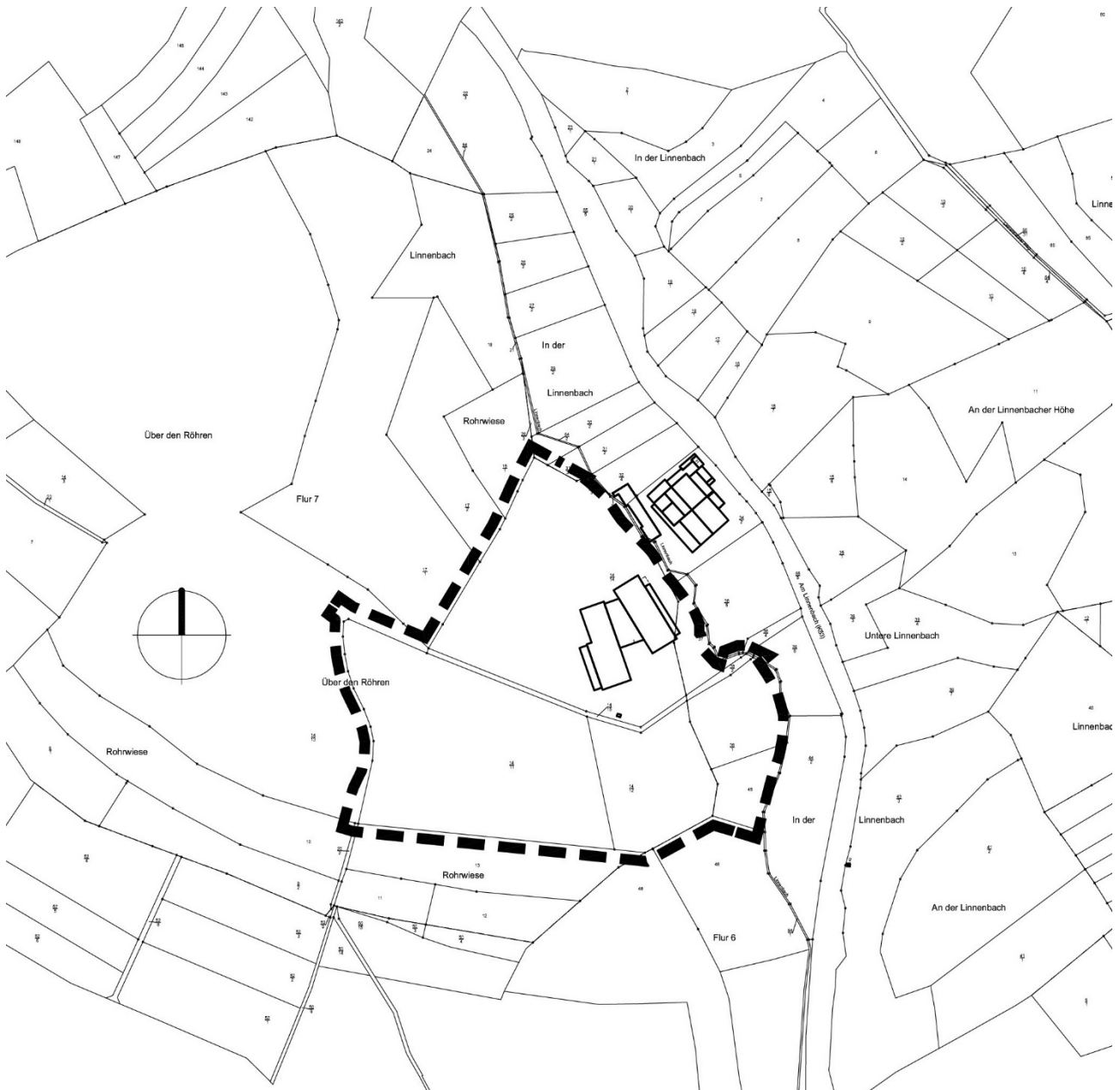


Abbildung 1: Von der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach betroffener Bereich
 (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 20.11.2025 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

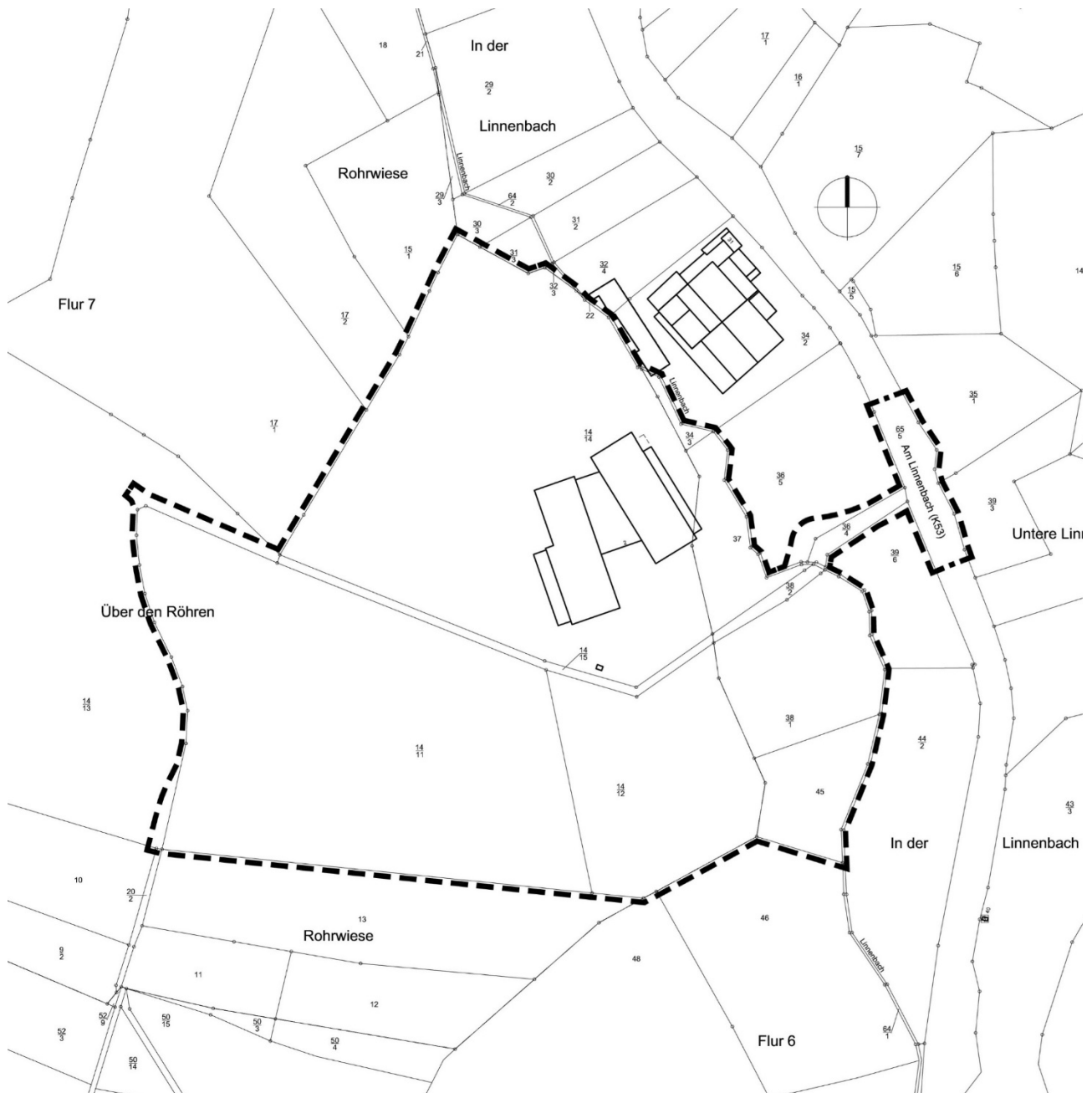


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach
 (Abbildung unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, April 2026; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 20.11.2025 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

Bisheriges Planverfahren und Fortführung des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 29.10.2024 den jeweiligen Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ sowie zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage eines Spielfeldes, eines landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts-

und Kulturzentrum Lindenhof zu schaffen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 06.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Fortführung des Verfahrens sind die Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungsplanänderung und -erweiterung jeweils als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine. Die Kosten für die beiden Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten werden von der Bauherrschaft getragen.

Beschlussvorschlag:

a) Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. 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 ortsüblich bekannt zu machen.

b) Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ in Fürth-Linnenbach wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. 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 ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 24.04.2026

Der Bürgermeister

FB III Leitung

Anlage(n):

1. Planzeichnung B-Plan
2. Planzeichnung FNP Änderung
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung