



## Gemeinde Fürth

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-103/2024

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

#### **Betreff:**

**Bauleitplanung der Gemeinde Fürth;  
Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“**

hier:

- a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) § 13a BauGB und § 215a BauGB**
- b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus 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**
- c) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

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

#### **Sachdarstellung:**

##### **Anlass und Ziel 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 Feuerwehrhaus 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 sind, 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 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 20.09.2022 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 20.09.2022 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet sowie für eine bauliche Entwicklung des südwestlichen Ortsrandes Linnenbachs mit dem Ziel der Wohnraumschaffung beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 215a BauGB aufgestellt. 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 m<sup>2</sup> (rund 12.350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaubar. Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) werden mit ca. 1.180 m<sup>2</sup> (etwa 2.950 m<sup>2</sup> WR-Fläche multipliziert mit einer Grundflächenzahl von 0,4) erheblich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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 unter Berücksichtigung der durchgeführten FFH-Vorprüfung 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-Immissionsschutzgesetzes (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 unter Berücksichtigung der durchgeführten umweltrechtlichen Vorprüfung gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 215a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 04.06.2024 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 24.6.2024 bis einschließlich 26.07.2024, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 14.06.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen während dieses Zeitraumes auch im Rathaus der Gemeinde Fürth zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung bei der Gemeindeverwaltung Fürth über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit elektronisch oder postalisch bei der Gemeindeverwaltung Fürth abgegeben oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen hierbei jedoch nicht ein.**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 18.06.2024 von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Dabei wurde ihnen auch die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan zur Verfügung gestellt. Ihnen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 26.07.2024 gegeben.

### **Fortführung des Verfahrens**

Alle aus der förmlichen Beteiligung der 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 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:**

Die Gemeinde beteiligt sich anteilig an den Planungskosten für die gemeindeeigenen Flurstücke. Entsprechende Mittel stehen im Haushalt unter dem Produkt 090-1 städtebauliche Planungen zur Verfügung.

### Beschlussvorschlag:

- a) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 215a BauGB keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“ eingegangen sind.
- b) Die im Rahmen 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 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“ 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) Der Bebauungsplan „Ortsmitte Linnenbach“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der Begründung mit Anlagen (Anlage 1: Umweltrechtliche Vorprüfung gemäß § 215a BauGB mit Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen; Anlage 2: Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura 2000-Kulisse (FFH-Vorprüfung); Anlage 3: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juni 2024 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.  
Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft treten zu lassen.

Fürth, den 28.10.2024

Der Bürgermeister

FB III Leitung

### Anlage(n):

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