



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-47/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	06.06.2024

Betreff:

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Fürth/Odenwald;

1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB.**
- b) **Beschlussfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	18.06.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	25.06.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	25.06.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	08.07.2024	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

In der Gemeindevertretungssitzung am 14.12.2021 wurde bereits über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ im Hinblick auf eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles Lörzenbach beraten und der entsprechende Aufstellungsbeschluss gefasst. Aufgrund zwischenzeitlich vorgenommener Änderungen im Bereich der Wohnbebauung (u.a. zur Zulässigkeit von Flachdächern, Festsetzungen einer verbindlichen Dachbegrünung bei Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern, zur Errichtung von Solaranlagen sowie zur Niederschlagswassernutzung im Bereich der geplanten Neubebauung) sowie eine Geltungsbereichserweiterung um die Flächen des Sportplatzes wird die geänderte Planung zur neuen Beschlussfassung vorgelegt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierung des bestehenden Kunstrasenplatzes geschaffen werden. Die Nutzung dieser Flächen als Sportplatz besteht schon seit Jahrzehnten, allerdings wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich „Grünfläche für sportliche Zwecke“ festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung der Sportanlage geschaffen.

Im ehemaligen Forsthaus (Jahnstraße 11) bietet die Behindertenhilfe Bergstraße derzeit Wohnraum für fünf Menschen mit Beeinträchtigung an, die durch qualifizierte MitarbeiterInnen stundenweise unterstützt werden. Dieses „stationär begleitete Wohnen“ kann der Zwischenschritt zu einem

betreuten Wohnen sein oder als Dauerwohnform den Menschen mit Beeinträchtigung ein Zuhause bieten. Ziel der pädagogischen Arbeit ist die Förderung der Selbständigkeit der BewohnerInnen und Grundlage für deren gesellschaftliche Inklusion. Im Sinne dieser Inklusion sollen künftig verschiedene Wohnangebote für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen auf dem Baugrundstück zulässig sein und das Grundstück hierfür als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die Behindertenhilfe Bergstraße möchte das hier bestehende Angebot für Menschen mit Beeinträchtigung nun erweitern. Aufgrund der Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ (in Kraft getreten am 22.04.2008) ist eine solche Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ derzeit aber nicht möglich. Daher wird vorliegend die 1. Änderung des Bebauungsplanes geplant, im Rahmen derer die gewünschte Bebauung im nördlichen Bereich des Grundstückes Jahnstraße 11 vorbereitet werden soll.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Die Bebauungsplanänderung dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der gewünschten Wohnnutzung, wobei sich das Vorhaben hinsichtlich der Grundfläche und Gebäudehöhe in die vorhandene Umgebungsbebauung städtebaulich einfügen soll.

Weiter befindet sich das Funktionsgebäude des örtlichen Sportvereines SV Grün-Weiß Lörzenbach e.V. im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“. Innerhalb des Vereinsgebäudes befindet sich ein Mehrzweckraum mit Küche, in dem die ehrenamtliche Bewirtung von Gästen und Vereinsmitgliedern während der Heimspiele der Mannschaften sowie bei sonstigen Vereinsaktivitäten stattfindet. Weiter sind in dem Gebäude die Mannschaftsumkleiden mit Toiletten untergebracht. Da derzeit aber noch keine separaten Duschräume für die Mannschaftskabinen bestehen, möchte der Sportverein das Gebäude in östliche Richtung erweitern und entsprechende Räumlichkeiten schaffen. Hierzu sollen die benötigten Flächen vom benachbarten Grundstück Nr. 58/12 erworben werden. Neben sportlichen Veranstaltungen wird das Vereinsheim auch für kulturelle und soziale Zwecke genutzt. Hier fand z.B. während der Corona-Pandemie eine ehrenamtliche Kinderbetreuung und Lernunterstützung statt. Das Vereinsheim erfüllt über die Sportnutzung hinaus auch Teilnutzungen eines Dorfgemeinschaftshauses, weshalb der Bebauungsplan in diesem Teilbereich von „Grünfläche für sportliche Zwecke“ in „Gemeinbedarfsfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Sport, Soziales und Kultur“ geändert werden soll.

Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. 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. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt zur Schaffung von Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Ortsrand von Lörzenbach zwischen der „Jahnstraße“ und der Straße „Am Sportplatz“ und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 58/12, Nr. 58/29 (teilweise), Nr. 58/30, Nr. 82/7 (teilweise) und Nr. 58/31 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,12 ha.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach

Planungsvorgaben und Inhalt der Planung

Auf die der Vorlage beigefügten Unterlagen, insbesondere die Begründung der Bebauungsplanänderung wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

- a) **Zur Innenentwicklung und Optimierung des vorhandenen Wohnraums sowie zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Sanierung des bestehenden Kunstrasenplatzes wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB beschlossen. Der bereits gefasste Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2021 wird durch den vorliegenden Beschluss ersetzt.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.**
- b) **Die 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „Am Sportplatz“ im Ortsteil Lörzenbach, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Mai 2024. mit dem Zusatz, dass die Umzäunung des Sportplatzgeländes von der Festsetzung des Bodenabstandes „10 Zentimeter (A.6.2.) ausgenommen wird.**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet mit paralleler öffentlicher Auslegung für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind über die Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. 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 näheren Angaben zur Öffentlichkeitsbeteiligung ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 05.06.2024

Der Bürgermeister

Christine Hahl
Leiterin FB III

Anlage(n):

1. 01 - Planzeichnung
2. 02 - Planzeichnung_A4
3. 03 - Textliche Festsetzungen
4. 04 - Begründung
5. 05 - Begründung Umweltbelange
6. 06 - Begründung Umweltbelange Anlage Bestandsplan