



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-49/2023

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	30.05.2023

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ sowie Bebauungsplan „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach**

- hier:
- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 Flächennutzungsplanänderung 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 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	07.06.2023	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	03.07.2023	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	03.07.2023	beschließend
Gemeindevertretung	18.07.2023	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Ein im Fürther Ortsteil Kröckelbach befindlicher und prosperierender Handwerksbetrieb braucht Erweiterungsmöglichkeiten am Firmenstandort bzw. in möglichst geringer Entfernung zu den bestehenden Betriebsflächen. Die benötigte ergänzende Geräte- und Fahrzeughalle kann nicht auf dem Firmengrundstück untergebracht werden. Zudem sollen die Mitarbeiterstellplätze vom bisherigen Firmengrundstück verlagert werden, um das Gewerbegrundstück effektiver für die Fertigung und Lagerung der Produkte/Holzbauteile auf dem Betriebsgelände nutzen zu können.

Es stehen Flächen im Bereich der Flurstücke Nr. 84/8 und Nr. 121/1 zur Verfügung, die jedoch deutlich höher liegen als das bisherige Firmengelände. Die zwischen der bestehenden und der geplanten Betriebsfläche befindliche Böschung ist zu steil, um diese mit Fahrzeugen zu überwinden. Für die Mitarbeiter ist das aber zu Fuß und in gewissem Umfang auch für eine Materiallagerung (z.B. mittels eines kleineren Krans) möglich. Daher können die gewünschte Halle, die erforderli-

chen Mitarbeiterstellplätze und auch ergänzende Lagerflächen für Material in diesem Grundstücksbereich angeordnet werden.

Das Büro des Gewerbebetriebes befindet sich derzeit im Gebäude „Am Kröckelbach Nr. 23“, das gleichzeitig auch als Betriebsinhaberwohnung genutzt wird. Zur benötigten Vergrößerung dieser Büroflächen soll nun im Bereich der geplanten Gewerbehalle ein neues Wohngebäude für den Betriebsinhaber errichtet werden, so dass das Gebäude „Am Kröckelbach Nr. 23“ zukünftig vollständig als Büro für den Gewerbebetrieb dienen kann.

Der Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe soll u.a. durch Anlage einer Streuobstwiese im Hangbereich südöstlich von der geplanten Lagerhalle und dem geplanten Wohnhaus erfolgen, um diese Gebäude durch die Bäume gegen die freie Landschaft abzuschirmen bzw. die Siedlungsfläche einzugrünen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie die Schaffung einer gemischten Nutzung sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen werden.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ sowie des Bebauungsplanes „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 31.08.2021 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 in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 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.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 17.11.2021 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, mit einer Frist bis zum 23.12.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie 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.

Beschlussvorschlag:

- a) **Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.**

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

- b) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan 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 Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**
- c) Die Flächennutzungsplanänderung 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 August 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Planung ist entsprechend weiter auszuarbeiten und um die erforderlichen Fachbeiträge zu ergänzen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten.
Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Gemeindevorstandes zu veröffentlichen.**
- d) Der Bebauungsplan 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 August 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Planung ist entsprechend weiter auszuarbeiten und um die erforderlichen Fachbeiträge zu ergänzen.
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu unterrichten.
Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern des Gemeindevorstandes zu veröffentlichen.**

Fürth, den 30.05.2023

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. 16. Änd. FNP Brunnenacker - Planzeichnung
3. B-Plan Brunnenacker - Planzeichnung
4. B-Plan Brunnenacker - Textliche Festsetzungen

5. B-Plan Brunnenacker - Begründung Teil I
6. B-Plan Brunnenacker - Begründung Teil II Umweltbericht
7. B-Plan Brunnenacker - Anlage 1 Bestandsplan
8. B-Plan Brunnenacker - Anlage 2 Entwicklungsplan
9. B-Plan Brunnenacker - Anlage 3 Externe Ausgleichsfläche
10. B-Plan Brunnenacker - Anlage 4 Bilanzierung
11. B-Plan Brunnenacker - Anlage 5 Artenschutzprüfung
12. B-Plan Brunnenacker - Anlage 6 Externe Ausgleichsmaßnahmen
13. B-Plan Brunnenacker - Anlage 7 Schleppkurven