



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-51/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	12.06.2024

Betreff:

**Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach**

- hier: a) **Kenntnisnahme des Ergebnisses 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 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	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

Die Gemeinde Fürth hat im Jahr 2007 im Ortsteil Lörzenbach, im Bereich zwischen dem damaligen Siedlungsrand und der Bundesstraße B460, das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Lörzenbach“ zur Ausweisung von Gewerbebauland westlich der Mitlechterner Straße (rechtskräftig seit Februar 2009) durchgeführt. Es folgten daraufhin verschiedene Änderungen und Erweiterungen, durch die das Gewerbegebiet an die jeweilige Nachfrage und die entsprechenden Erschließungsanforderungen der Kauf- und Bauinteressenten angepasst wurde.

Die verkehrlich sehr günstig, unmittelbar an der B460 gelegenen Flächen bieten wegen der für den vorderen Odenwald untypisch flachen Topografie gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, weshalb die Nachfrage zur dortigen Ansiedlung von Unternehmen unverändert besteht.

Es gibt innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortslagen der Kerngemeinde und der Ortsteile keine für Gewerbeflächenausweisungen geeigneten Flächen. Ebenso wenig bestehen nach Kenntnisstand der Gemeinde untergenutzte oder brachgefallene Gewerbegrundstücke, die seitens der bisherigen Eigentümer für eine Folgenutzung bereitgestellt werden könnten. Eine Innenentwicklung würde in den meisten Fällen wohl auch an der Immissionsthematik scheitern, da die Siedlungsflächen der Gemeinde überwiegend durch Wohnnutzungen und in Teilbereichen Gemengelage geprägt sind. Die Alternative zur Gewerbeflächenausweisung an der aktuell vorgesehenen

Stelle wäre eine verbindliche Bauleitplanung im Bereich der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbezuwachsflächen in Richtung Steinbach, die allerdings aus Gründen der dort erforderlichen Erschließungsvorleistungen (Entlastungsstraße) auch unter dem Aspekt der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich größere Auswirkungen auf die Umweltbelange hätten.

Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, soll nur die unmittelbar an der Mitlechterner Straße gelegene Grundstücksreihe als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Der geschützte Gewässerrandstreifen zum Lörzenbach wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit sind die vorliegend beplanten Flächen aufgrund der direkten Lage an der Straße prädestiniert kurzfristig dem bestehenden Bedarf an Gewerbe- und Mischflächen nachzukommen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten gewerblichen Bebauung sollen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 14.12.2021 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Rathaus der Gemeinde zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung wurde hierzu in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.03.2022 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. **Stellungnahmen von Bürgern gingen hierzu nicht ein.**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 23.03.2022 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 29.04.2022 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung 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 ergebende Planfassung des Bebauungsplanes ist 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) **Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan eingegangen sind.**
- b) **Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgen-**

den 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 des vorliegenden Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

- c) 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 Dezember 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter b) ergeben.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet mit gleichzeitiger öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die förmliche Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der förmlichen öffentlichen Auslegung sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit fachlicher Beurteilung zur Beratung sowie abschließenden Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Dieser Beschluss ist mit den gesetzlich erforderlichen Angaben zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 12.06.2024

Der Bürgermeister

Christine Hahl
Leiterin FB III

Anlage(n):

1. VE_Abwägung_240611.docx
2. 01 Planzeichnung
3. 02 Planzeichnung A4
4. 03 Textliche Festsetzungen
5. 04 Teil I Begründung
6. 05 Anlage 4 Artenschutzprüfung
7. 06 Anlage 5 FFH-Prognose
8. 07 Anlage 6 Verkehrsuntersuchung