



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-39/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	25.04.2024

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Klebirr“ sowie Bebauungsplan „Klebirr“ in den Ortsteilen Erlenbach und Linnenbach**

- hier:
- a) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - b) **Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - c) **Beschlussfassung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Klebirr“ in den Ortsteilen Erlenbach und Linnenbach als 2. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
 - d) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Klebirr“ als 2. Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	02.05.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	14.05.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	14.05.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	04.06.2024	beschließend

Anlass der Planung

Im Bereich eines größeren Gewerbebetriebes zwischen den Fürther Ortsteilen Linnenbach im Süden und Erlenbach im Norden hat sich in den letzten Jahren ein Eigentümerwechsel für mehrere Grundstücke in und um das Plangebiet vollzogen. Zudem wurden mehrere zeitweise leerstehende Gewerbegebäude durch Folgenutzungen wieder belegt. Das Plangebiet befindet sich entlang der Paul-Joseph-Straße.

Auf den Grundstücken westlich des zunächst im Rahmen einer Vorentwurfsplanung beplanten Wohngebiets befinden sich unter anderem mehrere Gewerbe- und Produktionshallen. Im Plangebiet der Vorentwurfsplanung selbst befindet sich auf dem Flurstück Nr. 31/7 ein ehemals dem Betrieb zugeordnetes Wohnhaus samt Nebengebäuden und privater Waldfläche des früheren Be-

triebsinhabers. In der Waldfläche befinden sich seit Jahren Freizeitanlagen zur privaten Tierhaltung, ein Reitplatz sowie verschiedene Nebengebäude und Garagen.

Durch den Eigentümerwechsel im Rahmen einer Erbfolge ist das Wohnhaus samt Nebenanlagen und privatem Wald nun nicht mehr im Eigentum des westlich benachbarten Gewerbetreibenden und damit formal nicht mehr betriebszugehörig.

Somit ergibt sich nun die Situation, dass das zulässigerweise errichtete Wohngebäude planungsrechtlich nicht mehr zulässig ist. Das betreffende Grundstück mit der Flurstücksnummer 31/7 befindet sich weder in einem nach § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ noch kommen nach der eigentumsrechtlichen Trennung von dem Gewerbegrundstück die Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebszugeordneten Wohnungen zum Tragen. Somit unterliegt das Wohnhaus nun lediglich dem passiven Bestandsschutz. Im Falle eines Brandes dürfte das Gebäude z.B. nicht mehr aufgebaut werden. Weiterhin sind auch die naturschutzrechtlich genehmigte neue Zuwegung zu dem Grundstück sowie der beantragte Bau eines Geräteschuppens und auch die zahlreichen Nebengebäude der Freizeitnutzung (Brennholzlager, Tierstall etc.) planungsrechtlich im Außenbereich nicht zulässig. Im Flächennutzungsplan ist lediglich eine Gewerbenutzung für das Flurstück Nr. 31/7 dargestellt.

Aufgrund der Einstellung der früher in den Gewerbeflächen erfolgte Automatenproduktion erfolgte in den letzten Jahren eine schrittweise Umnutzung zu einem „Gewerbepark“ mit verschiedenen Nutzern innerhalb der früher und teilweise auch umgebauter oder neu errichteter Gewerbehallen. Auch für diese Folgenutzung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine planungsrechtliche Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auch eine Regelung bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich, um eventuelle Fehlentwicklungen auszuschließen und eine planungsrechtliche Grundlage für die bauaufsichtlichen Verfahren zu schaffen. Zusätzlich soll im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 31/7 ein weiterer Bauplatz für ein Bürogebäude oder Wohnhaus geschaffen werden.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestands- sowie Neubebauung sowie die im Wesentlichen bestehenden Nebennutzungen innerhalb der Waldfläche geschaffen werden.

Aufgrund einiger Stellungnahmen von Behördenseite sowie nach einigen weitergehenden Gesprächen zwischen den Eigentümern und einzelnen Gewerbetreibenden der angrenzenden Flächen wurde erkennbar, dass der Plangeltungsbereich gegenüber der Vorentwurfsplanung um die benachbarten Gewerbeflächen erweitert werden musste, um insbesondere den Immissionskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe zu lösen, zum anderen aber auch für die Gewerbeflächen eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung der bestehenden Nutzungen und Arbeitsplätze aber auch als Voraussetzungen für Neuansiedlungen und Nutzungsänderungen im Bereich der Gewerbeflächen zu schaffen.

Weiterhin besteht die konkrete Absicht, im Bereich des Plangebiets einen neuen Feuerwehrstandort für die Freiwillige Feuerwehren von Erlenbach, Linnenbach und Seidenbach zu schaffen. Der neue Standort am südlichen Ortsrand von Erlenbach bietet die räumliche Voraussetzung für eine gemeinsame Nutzung der Wehren von Erlenbach, Seidenbach und Linnenbach, da alle drei Ortsteile von dort aus innerhalb der Rettungsfrist erreicht würden. Durch die Zusammenlegung einzelner Ortswehren können Synergieeffekte besser genutzt werden und es ergeben sich auch Vorteile in Bezug auf die Sicherstellung der notwendigen Einsatzstärke. Für die Feuerwehr werden im Plangebiet zwei Standorte im Rahmen eines bedingten Baurechts festgesetzt, die nur nach erfolgreichem Grunderwerb durch die Gemeinde realisiert werden dürfen. Die Gemeinde wird einen der beiden Standorte ankaufen und mit der Feuerwehr bebauen. Im Rahmen des bedingten Baurechts verbleibt für den nicht erworbenen Standort die Festsetzung Landwirtschaftsfläche bzw. in einem der Standorte auch eine Fläche für Wald.

Aufgrund verschiedener Gründe kann die Gemeinde derzeit noch keinen der beiden Standorte ausschließen und nutzt daher das bedingte Baurecht im Sinne einer Angebotsplanung.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat am 22.09.2015 die Aufstellung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Klebirr“ in der Gemarkung Erlenbach sowie den Bebauungsplan „Klebirr“ in den Gemarkungen Erlenbach und Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel der Planung war zunächst die bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Wohngebäudes sowie seiner Zufahrt im östlichen Bereich des Plangebiets sowie eine städtebauliche Ordnung zur Regelung der Nutzungen im Bereich der angrenzenden Waldfläche und von Ausgleichsflächen.

Das Planverfahren wurde mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgesetzt. Die Bürger hatten hierbei Gelegenheit, die beiden Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzusehen und zu erörtern. Die Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan wurden hierzu in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein.

Die von den beiden Planungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 14.10.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich über die Planungen 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 20.11.2015 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Fürth um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in das Planverfahren einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden dann im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und ein Beschluss über den Verfahrenfortgang gefasst.

Die Stellungnahmen von Behördenseite führten in Zusammenhang mit entsprechenden gemeindlichen Überlegungen zur Erweiterung des Plangeltungsbereichs zur städtebaulichen Ordnung der bestehenden Gewerbeflächen und Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines neuen Feuerwehrstandorts, an dem die bisherigen Standorte der Feuerwehren von Erlenbach, Linnenbach und Seidenbach zusammengeführt werden sollen. Die Behandlung der Stellungnahme führte weiterhin zu Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichts sowie zu artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen und einer Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Die Planungen konnten in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 19.05.2020 gegenüber den Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt jeweils als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. Der Haupt- und Finanzausschuss wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Regelungen in Bezug auf die Corona-Virus-Pandemie mit der Angelegenheit befasst. Es war vorgesehen, diesen Beschluss später in Verbindung mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung bzw. den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth bestätigen zu lassen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde zunächst die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan in der Zeit vom 28.08.2023 bis einschließlich 29.09.2023 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.08.2023 (Echo) sowie 17.08.2023 (OZ) hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Ent-

wurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Gemeinde Fürth im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen. Stellungnahmen sollten möglichst digital bei der Gemeinde eingereicht werden. Es war aber auch möglich, schriftliche Stellungnahmen auf dem Postweg einzureichen oder Einwendungen bei der Gemeinde zu Protokoll zu geben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.08.2023 über die öffentliche Auslegung der beiden Planungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 29.09.2023 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie 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. Gemäß fachlicher Stellungnahme der Verwaltung zu verschiedenen Einwendungen ergeben sich Änderungen von Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Änderung der Darstellung der FNP-Änderung. Diese Änderungen erfordern eine erneute Beteiligung von Bürgern und Behörden.

Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung von Bürgern und Behörden ist in § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB folgendes bestimmt: *„Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, es sei denn, diese Beschränkung führt nach Einschätzung der Gemeinde zu einer längeren Verfahrensdauer.“* Vorliegend sind keine Gründe erkennbar, dass die Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten Festsetzungen und Darstellungen zu einer verlängerten Verfahrensdauer führen könnten, so dass den Vorgaben des BauGB entsprechend nur Stellungnahmen zu den geänderten Festsetzungen und Darstellungen zugelassen werden.

Beschlussvorschlag:

- a) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Bürger, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**

- b) **Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen zum Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.**

- c) Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Klebirr“ in den Ortsteilen Erlenbach und Linnenbach wird hiermit als 2. Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die förmliche öffentliche Auslegung der 2. Entwurfsplanung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit angemessener Frist durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB über diese Auslegung zu unterrichten und mit angemessener Frist um Stellungnahme zu bitten. Stellungnahmen sollen nur zu den geänderten Darstellungen abgegeben werden. Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.
- d) Der Bebauungsplan „Klebirr“ in den Ortsteilen Erlenbach und Linnenbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als 2. Entwurf zur Durchführung der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die förmliche öffentliche Auslegung der 2. Entwurfsplanung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit angemessener Frist durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB über diese Auslegung zu unterrichten und mit angemessener Frist um Stellungnahme zu bitten. Stellungnahmen sollen nur zu den gegenüber der ersten Entwurfsplanung geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans abgegeben werden. Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 24.04.2024

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Abwägung - Bestandteil Beschlussvorschlag
2. B-Plan - A0 M_1000
3. B-Plan A4-A3 M_2000
4. B-Plan Textliche Festsetzungen
5. FNP- Plan M_5000
6. FNP - Plan A4 M_5000