



## Gemeinde Fürth

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-88/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	30.09.2024

#### **Betreff:**

**Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth;**

**20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ sowie 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach**

hier:

**a) Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**b) Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	08.10.2024	vorberatend
Bau- und Planungsausschuss	15.10.2024	vorberatend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	15.10.2024	vorberatend
Gemeindevertretung	29.10.2024	beschließend

#### **Sachdarstellung:**

##### **Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Fürth hat bereits vor einigen Jahren einen Bebauungsplan aufgestellt und parallel dazu den Flächennutzungsplan geändert, um die Errichtung eines Aktivitäts- und Kulturzentrums im Bereich des ehemaligen Lindenhofes im Ortsteil Linnenbach durch „Die Christliche Gemeinde in Linnenbach e.V.“ (DCG Linnenbach) zu ermöglichen. Die entsprechende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ wurde am 20.03.2015 wirksam. Der dazugehörige Bebauungsplan „Am Lindenhof“ trat am 02.12.2017 in Kraft. Mittlerweile sind die Bauarbeiten zum Gemeindezentrum weit fortgeschritten.

Die Errichtung eines Spielfeldes, welches ursprünglich im Nordwesten des Aktivitäts- und Kulturzentrums geplant war und dementsprechend im Bebauungsplan als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt wurde, hätte enorme Erdarbeiten und damit Eingriffe in den Boden zur Folge. Die DCG Linnenbach würde dieses Spielfeld daher gerne weiter im Süden errichten, wo das Gelände weniger steil ist, sodass die Herstellung eines Spielfeldes mit weniger Erdarbeiten verbunden und eine natürlichere Gestaltung des Geländes (Böschung statt Stützmauer) möglich wäre. Die geplante Lage und Größe des Spielfeldes ist im beigefügten Lageplan dargestellt.

Zudem wurde der für die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen notwendige Weg im rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend in der ursprünglichen Lage festgesetzt und würde somit zwischen dem Gemeindezentrum und dem südlichen Parkplatz verlaufen. Der landwirtschaftliche Weg soll jedoch zukünftig soweit möglich um den Parkplatz im Süden herumgeführt werden, um die Nutzungen durch das Gemeindezentrum und die Landwirtschaft klar zu trennen,

die landwirtschaftliche Wegeverbindung aber dauerhaft zu erhalten. Damit soll auch die Verkehrssicherheit gewährleistet und spätere Konflikte zwischen den Nutzungen (z.B. wegen verschmutzter Fahrbahn) vermieden werden. Zur Klarstellung, dass es sich bei diesem Landwirtschaftsweg um eine uneingeschränkt öffentliche Wegeverbindung handelt, soll dieser im aufzustellenden Bebauungsplan als öffentlicher landwirtschaftlicher Weg festgesetzt werden. Aufgrund der Nähe zum Linenbach, der hier einen Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebietes) Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt, sowie den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ kann der Landwirtschaftsweg allerdings nicht vollständig östlich am Parkplatz vorbeigeführt werden, ohne dabei eine größere Zahl an Stellplätzen zu verlieren. Der Weg soll daher zwischen zwei Stellplatzreihen hindurchgeführt werden, sodass diese privaten Stellplätze zukünftig über die öffentliche Verkehrsfläche angedient werden. Der Weg soll zwar soweit möglich auf den dem Gemeindezentrum zugehörigen Flächen verlaufen. Im Südwesten ist jedoch ein kleiner Verswenk auf das Flurstück Nr. 14/13 erforderlich, um den neuen Weg auf die bestehende Wegeparzelle Nr. 20/2 zu führen. Im Nordwesten soll der neue auf den bestehenden Weg geführt werden, der hier ohne eigene Parzelle durch das Flurstück Nr. 14/13 läuft. Weitere Regelungen zur Herstellung und Unterhaltung des neuen Landwirtschaftsweges sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde getroffen und hierüber gesichert werden. Der Verlauf des neuen Landwirtschaftsweges ist dem beigelegten Lageplan zu entnehmen.

Die bisherige Gebietszufahrt erfolgt über eine sanierungsbedürftige, jedoch denkmalgeschützte Brücke. Um einerseits die erforderliche Tragfähigkeit zu gewährleisten, andererseits aber den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wären sehr aufwändige Fundamentierungsarbeiten unterhalb des bestehenden Brückenbauwerkes notwendig. In Gesprächen zwischen der Bauherrschaft, der Gemeindeverwaltung sowie der Bauaufsichtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße wurde daher die Errichtung eines neuen Brückenbauwerkes westlich der bestehenden Brücke erwogen. Der Kraftfahrzeugverkehr könnte dann zukünftig über die neue und tragfähige Brücke erfolgen. Der Fußgänger- und Radverkehr könnte aber beispielsweise auch weiterhin über die bestehende Brücke geführt werden, für den eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist. Hierfür sind nur geringfügigere Sanierungen an der Bestandsbrücke erforderlich, die zur Erhaltung dieses denkmalgeschützten Objektes ohnehin durchgeführt werden müssen. Die Lage des neuen Brückenbauwerkes und der Verlauf der angepassten Gebietszufahrt sind dem beigelegten Lageplan zu entnehmen.

Der Planbereich befindet sich im Außenbereich, wobei er teilweise dem beplanten und teilweise dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen ist, sodass die geplanten Nutzungen nicht ohne weiteres möglich sind. Dies betrifft insbesondere die neue Lage des Spielfeldes. Um hier Planungsrecht zu schaffen, muss eine gemeindliche Bauleitplanung durchgeführt werden. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die aufgrund der Betroffenheit von Außenbereichsflächen vorliegend im zweistufigen „Regelverfahren“ erfolgen muss.

Zur Vorbereitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fürth erforderlich. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, sodass hier zweifelsfrei dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen wird.

Mit den beiden Bauleitplanungen - Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplanes - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage des Spielfeldes, des landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof geschaffen werden.

## **Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich**

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich befindet sich knapp 500 m südlich der Ortslage des Fürther Ortsteiles Linnenbach, rund 400 m nordwestlich des Ortsrandes der Kerngemeinde Fürth und etwa 800 m nordöstlich des Gewerbegebietes Lörzenbach. Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ vollständig überplant und um die notwendigen Flächen nach Westen bzw. Südwesten erweitert.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst daher konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstücke Nr. 37 (teilweise), Nr. 38/1 (teilweise), Nr. 38/2 (teilweise) und Nr. 45 (teilweise)
- Gemarkung Lörzenbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 14/11, Nr. 14/12, Nr. 14/13 (teilweise), Nr. 14/14 (teilweise) und Nr. 14/15

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 6,53 ha. Die Abgrenzung des Plangebietes zur Flächennutzungsplanänderung ist in der Abbildung 1 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Von der Planung sind zwar nur Flurstücke in den Gemarkungen Fürth und Lörzenbach betroffen, allerdings ist das (ehemalige) Anwesen „Lindenhof“ gemäß § 5 Abs. 2 Buchstabe g der Hauptsatzung der Gemeinde Fürth dem Ortsteil Linnenbach zugeordnet, weshalb die vorliegende Planung insgesamt dem Ortsteil Linnenbach angerechnet wird.

### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend identisch mit dem von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereich, geht jedoch in Richtung des Linnenbachs und der Gebietszufahrt an der Kreisstraße 53 (K 53, Straße „Am Linnenbach“) über das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung hinaus. Auch für den vorliegenden Bebauungsplan wird damit der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ vollständig überplant und um die notwendigen Flächen nach Westen bzw. Südwesten sowie für die neue Gebietszufahrt erweitert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst daher konkret folgende Grundstücke:

- Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstücke Nr. 34/3, Nr. 36/4, Nr. 36/5 (teilweise), Nr. 37, Nr. 38/1, Nr. 38/2, Nr. 39/6 (teilweise), Nr. 45, Nr. 64/1 (teilweise) und Nr. 65/5 (teilweise)
- Gemarkung Lörzenbach, Flur 7, Flurstücke Nr. 14/11, Nr. 14/12, Nr. 14/13 (teilweise), Nr. 14/14 und Nr. 14/15

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7,12 ha. Die Abgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan ist in der Abbildung 2 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

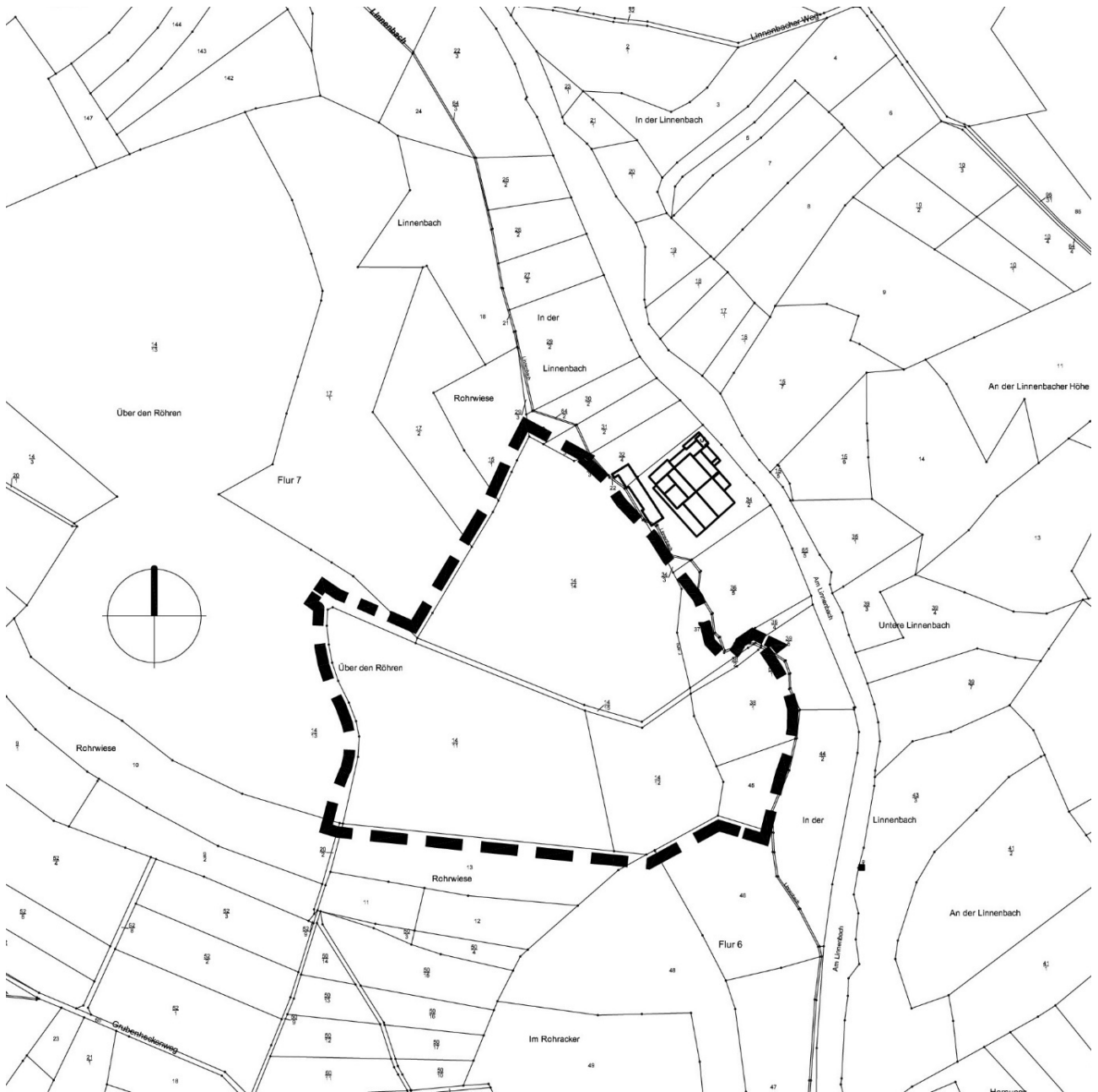


Abbildung 1: Von der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach betroffener Bereich (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2024; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 23.09.2024 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG im UTM-Koordinatensystem; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

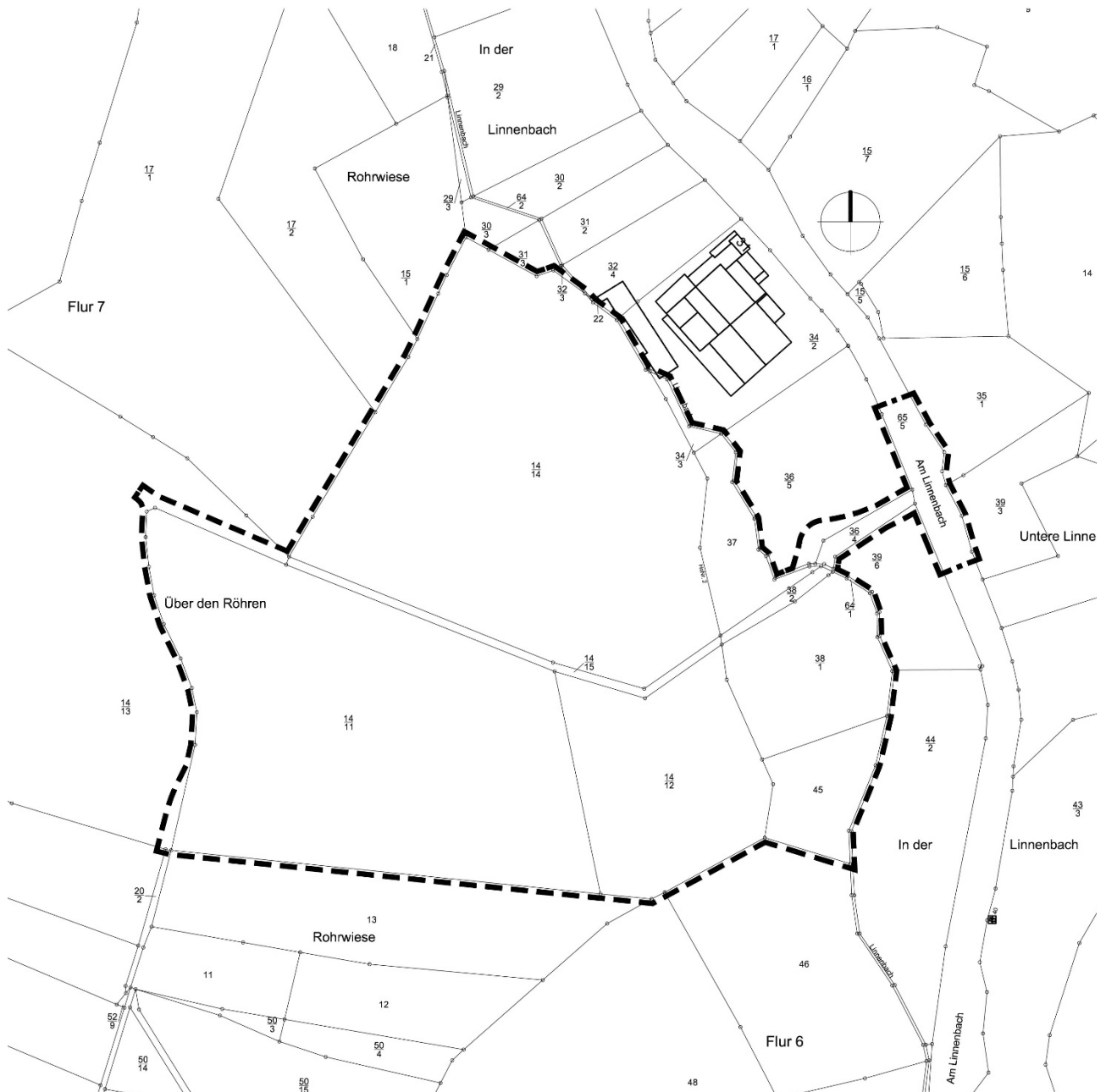


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, September 2024; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 23.09.2024 vom Vermessungsbüro Hummel AVS GmbH & Co. KG im UTM-Koordinatensystem; das Plangebiet ist schwarz gestrichelt umrandet)

### **Finanzielle Auswirkung:**

Keine. Die Kosten für die beiden Bauleitplanverfahren einschließlich erforderlicher Fachgutachten werden von der Bauherrschaft getragen.

**Beschlussvorschlag:**

a) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage des Spielfeldes, des landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof wird die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

b) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Lage des Spielfeldes, des landwirtschaftlichen Weges und der Gebietszufahrt am Aktivitäts- und Kulturzentrum Lindenhof wird die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Lindenhof“ im Ortsteil Linnenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 25.09.2024

Der Bürgermeister

FB III Leitung

Anlage(n):

1. Lageplan