



Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-19/2021

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Datum	11.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	25.11.2021	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	30.11.2021	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	30.11.2021	beschließend
Gemeindevertretung	14.12.2021	beschließend

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) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Die Gemeinde Fürth beabsichtigt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Ortsteiles Lörzenbach.

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 dem Menschen mit Beeinträchtigung ein Zuhause bieten. Ziel der pädagogischen Arbeit ist die Förderung der Selbständigkeit der Bewohner und Grundlage für deren gesellschaftliche Integration.

Die Behindertenhilfe Bergstraße möchte ihr hier bestehendes 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, Geschossigkeit 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 vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes LÖ 21 „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 Mannschafts-Umkleiden 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.

Die vorliegende 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 die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben, 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“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 4, Flurstücke Nr. 58/12, Nr. 58/29 (teilweise), Nr. 58/30 (teilweise) und Nr. 82/7 (teilweise) und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,36 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 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.
- 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 Oktober 2021.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über diese Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme mit Monatsfrist zu bitten. Alle im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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 Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Fürth, den 09.11.2021

Der Bürgermeister

Christine Hahl
Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Planzeichnung e_500A3
2. Planzeichnung e_1000_A4
3. E_Begründung_211105.docx
4. E_Begründung_Umweltbelange_211028
5. E_Begründung Umweltbelange Anlage Bestandsplan_211025
6. E_Textliche Festsetzungen_211105