



## Gemeinde Fürth

### Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-89/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	01.10.2024

#### **Betreff:**

**Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;**

**15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Die Galgenhohl“ sowie 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde Fürth**

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:**

- 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 der Bebauungsplanänderung 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**

#### **Anlass der Planung**

In den Gemeinden des Weschnitztales ist es nicht einfach, geeignete Gewerbeflächen für die Expansion ortsansässiger Firmen zu finden oder neue Firmen anzusiedeln. Einer Ausweitung der Siedlungsflächen in den Außenbereich stehen fast überall die Belange der Landwirtschaft, des Forstes und des Umwelt- bzw. Naturschutzes entgegen. Daher war vor ein paar Jahren die Ausweisung eines gemeinsamen „Interkommunalen Gewerbegebietes Weschnitztal“ der benachbarten Weschnitztalgemeinden geplant. Da aber dieses Projekt nicht zustande kam, ist die Gemeinde Fürth nun sehr bemüht, die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen zu optimieren. Die Gemeinde Fürth hatte im Jahr 1995 den Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ aufgestellt, um für die Gewerbetreibenden in Fürth, aber auch für Firmenneuan siedlungen geeignete Betriebsflächen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen. Der überwiegende Teil der Flächen wurde zwischenzeitlich bereits bebaut und trägt so zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet bei. In der Vergangenheit wurde der Bebauungsplan bereits dreimal geändert.

Anlass für die vorliegende Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich 1 ist die Überplanung der entlang des landwirtschaftlichen Weges „Die Galgenhohl“ ausgewiesenen Ausgleichsfläche. Die Grundstücke des ortsansässigen Bauunternehmens wiesen ursprünglich eine für das Unternehmen ungünstige Hanglage auf und wurden daher zur Schaffung einer für den Betrieb nutzbaren Lagerfläche teilweise aufgefüllt. Die neu entstandene Böschung wurde vom Eigentümer bereits zur Eingrünung der Grundstücke mit Bäumen bepflanzt. Die Böschung soll zum Schutz des Landschaftsbildes auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Zur Legalisierung der 10 m breiten Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen soll der entsprechende Bereich als „Gewerbeflächen - GE“ festgesetzt werden. Die hier bisher vorgesehene Ausgleichsfläche sowie die zusätzlich gewerblich genutzten Flächen werden durch die Zuordnung bereits durchgeführter Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück in der Gemarkung Fürth, Flur 6, Flurstück Nr. 48 (Teilbereich 3) ausgeglichen.

Weiter soll entlang der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 25/7 ein neuer 1,5 m breiter Weg geschaffen werden, der eine fußläufige Verbindung zu dem landwirtschaftlichen Weg südlich des Gewerbegebietes schafft und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll.

Des Weiteren wurde im Vorentwurf ein zweiter Teilbereich überplant. Das Gewerbegrundstück des Teilbereichs 2 wird ebenfalls bereits von einem örtlichen Bauunternehmen als Bauhof genutzt. Der Grund für die Überplanung liegt in einer Verbesserung der bisher getroffenen Begrünungsfestsetzungen. So wird ein im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte 5,0 m breite Gehölzstreifen, der sich mitten auf dem Grundstück befindet, zugunsten flexibler Begrünungsmaßnahmen und eines durchgängigen Baufensters umgeplant. Des Weiteren wird die an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Grünfläche verringert. Die Inanspruchnahme dieser Grünfläche inmitten des bestehenden Gewerbegebietes ist mit dem angrenzenden Nachbarn (Behindertenhilfe Bergstraße) abgestimmt und erscheint aus städtebaulicher Sicht geeignet, um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen. Durch die verbesserte Nutzung des vollständig erschlossenen Grundstückes, kann eine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die Neuausweisung neuer Gewerbeflächen vermieden werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der optimierten Gewerbeflächen sollen durch die Änderungen des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen werden.

### **Bisheriges Planverfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung der 15. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Die Galgenhohl“ sowie der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ in der Kerngemeinde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 23.02.2021 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 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.06.2021 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 23.06.2021 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 30.07.2021 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.

Auf Wunsch der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 13/7 soll das Planverfahren für den Teilgeltungsbereich 2 des Vorentwurfes aktuell nicht weitergeführt werden. Es ergaben sich Unklarheiten hinsichtlich der Zielsetzungen des vorliegenden Verfahrens, so dass die Überplanung dieser Fläche aktuell zurückgestellt wird. Für den Teilgeltungsbereich 1 besteht weiterhin Bedarf einer planungsrechtlichen Sicherung. Dieser Teilgeltungsbereich soll daher weitergeführt werden. Die Planunterlagen werden entsprechend angepasst.

## **Beschlussvorschlag:**

- a) **Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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 zur Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung 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 Juni 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und 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.  
Dieser Beschluss ist mit den gesetzlich erforderlichen Angaben zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.**

- d) Die Bebauungsplanänderung wird hiermit für den Teilgeltungsbereich 1 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 Juni 2021 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und 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.

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

Fürth, den 30.09.2024

Der Bürgermeister

FB III Leitung

Anlage(n):

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. B-Plan - Planzeichnung
3. FNP - Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Umweltbericht
7. Anlage 1 Realer Bestand
8. Anlage 2 Fiktiver Bestand
9. Anlage 3 Entwicklung
10. Anlage 4 Ausgleichsflächen
11. Anlage 5 Bilanzierung
12. Anlage 6 Artenschutzprüfung