



Gemeinde Fürth

Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-1/2024

Fachbereich	Bauen und Umwelt
Federführendes Amt	III Bauen und Umwelt
Sachbearbeiter	Christine Hahl
Datum	03.01.2024

Betreff:

**Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth/Odenwald;
16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ sowie Bebauungsplan KR06 „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach**

- hier:
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
 - Feststellungsbeschluss der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB**
 - Beschlussfassung des Bebauungsplanes KR06 „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	16.01.2024	beschließend
Bau- und Planungsausschuss	23.01.2024	beschließend
Ausschuss für Umwelt und Landwirtschaft	23.01.2024	beschließend
Gemeindevertretung	06.02.2024	beschließend

Sachdarstellung:

Anlass der Planung

Ein im Fürther Ortsteil Kröckelbach befindlicher und prosperierender Handwerksbetrieb braucht Erweiterungsmöglichkeiten am Firmenstandort bzw. in möglichst geringer Entfernung zu den bestehenden Betriebsflächen. Die benötigte ergänzende Geräte- und Fahrzeughalle kann aus Platzgründen nicht mehr auf dem Firmengrundstück untergebracht werden. Zudem sollen die Mitarbeiterstellplätze vom bisherigen Firmengrundstück verlagert werden, um das Gewerbegrundstück effektiver für die Fertigung und Lagerung der Produkte/Holzbauteile auf dem Betriebsgelände nutzen zu können.

Es stehen Flächen im Bereich der Flurstücke Nr. 83/1 und Nr. 121/1 zur Verfügung, die jedoch deutlich höher liegen als das bisherige Firmengelände. Die zwischen der bestehenden und der geplanten Betriebsfläche befindliche Böschung ist zu steil, um diese mit Fahrzeugen zu überwinden. Für die Mitarbeiter ist das aber zu Fuß und in gewissem Umfang auch für eine Materiallagerung (z.B. mittels eines kleineren Krans) möglich. Daher können die gewünschte Halle, die erforderlichen Mitarbeiterstellplätze und auch ergänzende Lagerflächen für Material in diesem Grundstücksbereich angeordnet werden.

Das Büro des Gewerbebetriebes befindet sich derzeit im Gebäude „Am Kröckelbach Nr. 23“, das gleichzeitig auch als Betriebsinhaberwohnung genutzt wird. Zur benötigten Vergrößerung dieser Büroflächen soll nun im Bereich der geplanten Gewerbehalle ein neues Wohngebäude für den Betriebsinhaber errichtet werden, so dass das Gebäude „Am Kröckelbach Nr. 23“ zukünftig vollständig als Büro für den Gewerbebetrieb dienen kann.

Der Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe soll u.a. durch Anlage einer Streuobstwiese im Hangbereich südöstlich von der geplanten Lagerhalle und dem geplanten Wohnhaus erfolgen, um diese Gebäude durch die Bäume gegen die freie Landschaft abzuschirmen bzw. die Siedlungsfläche einzugrünen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen sowie die Schaffung einer wohnbaulichen Nutzung sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren geschaffen werden.

Bisheriges Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 31.08.2021 die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker“ sowie des Bebauungsplanes „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanungen wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 31.08.2021 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 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung 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 17.11.2021 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 23.12.2021 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 die Planverfahren einfließen können.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Verfahrensunterlagen. In erster Linie wurden die im Vorentwurf festgesetzten Mischgebietsflächen in eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche sowie eine Wohnbaufläche geändert. Es wurden Einschränkungen zur Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Wohnungen in den Gewerbegebietsflächen getroffen. Weiter wurde der Umweltbericht überarbeitet und eine Ausgleichsfläche zur Kompensation der planungsbedingten Eingriffe ergänzt. Die Verfahrensunterlagen wurden durch eine Artenschutzprüfung ergänzt und die rechtlich erforderlichen Maßnahmen verbindlich festgesetzt. Weiter erfolgte eine Abschätzung der Verkehrserzeugung durch die vorliegende Planung und eine Überprüfung der Befahrbarkeit des Zufahrtsweges. Zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wurde eine verpflichtende Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen getroffen. Weiter wurde zur ökologischen Aufwertung die extensive Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports sowie in den Siedlungserweiterungsflächen die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus wurde bestimmt, dass fensterlose Fassadenabschnitte in den Siedlungserweiterungsflächen zu begrünen sind. Außerdem wurde für diese Bereiche eine verbindliche Festsetzung zur Niederschlagswassernutzung getroffen.

Die Planungen konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.07.2023 gegenüber den jeweiligen Vorentwurfsplanungen entsprechend ergänzt 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.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung hingewiesen wurde. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung der beiden Planungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme 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. Die sich danach ergebende Fassung der Flächennutzungsplanänderung ist zur Beantragung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Die sich danach ebenfalls ergebende Fassung des Bebauungsplanes ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung der Planentwürfe erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Brunnenacker im Ortsteil Kröckelbach, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit zur Genehmigungsvorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2023, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.**

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung nach entsprechender Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde durch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung herbeizuführen.

- d) Der Bebauungsplan KR06 „Brunnenacker“ im Ortsteil Kröckelbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht sowie den in der Begründung genannten Anlagen, wird hiermit als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.**

Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom Juli 2023, unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen unter a) und b) ergeben. Die Begründung wird gebilligt.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, im Anschluss an die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung die Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses herbeizuführen.

Fürth, den 02.01.2024

Der Bürgermeister

Christine Hahl, Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Plan FNP A3
3. Plan FNP A4
4. B-Plan A3
5. B-Plan A4
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung Teil I
8. Begründung Teil II
9. Begründung Anlage 1
10. Begründung Anlage 2
11. Begründung Anlage 3
12. Begründung Anlage 4
13. Begründung Anlage 5
14. Begründung Anlage 6
15. Begründung Anlage 7