



<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-20/2021</b>	
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;  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach**

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
b) **Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **Sachdarstellung:**

#### **Anlass der Planung**

Die Gemeinde Fürth hat im Jahr 2007 im Ortsteil Lörzenbach, im Bereich zwischen dem damaligen Siedlungsrand und der Bundesstraße B 460, das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Lörzenbach“ zur Ausweisung von Gewerbebauland westlich der Mitlechterner Straße (rechtskräftig seit Februar 2009) durchgeführt. Es folgten daraufhin verschiedene Änderungen und Erweiterungen, durch die das Gewerbegebiet an die jeweilige Nachfrage und die entsprechenden Erschließungsanforderungen der Kauf- und Bauinteressenten angepasst wurde.

Die verkehrlich sehr günstig, unmittelbar an der B 460 gelegenen Flächen bieten wegen der für den vorderen Odenwald untypisch flachen Topographie gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, weshalb die Nachfrage zur dortigen Ansiedlung von Unternehmen unverändert besteht.

Es gibt innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortslagen der Kerngemeinde und der Ortsteile keine für Gewerbeflächenausweisungen geeigneten Flächen. Ebenso wenig bestehen untergenutzte oder brachgefallene Gewerbegrundstücke, die seitens der bisherigen Eigentümer für eine Folgenutzung bereitgestellt werden. Eine Innenentwicklung würde in den meisten Fällen wohl auch an der Immissionsthematik scheitern, da die Siedlungsflächen der Gemeinde überwiegend durch Wohnnutzungen und in Teilbereichen Gemengelagen geprägt sind. Die Alternative zur Gewerbeflächenausweisung an der aktuell vorgesehenen Stelle wäre eine verbindliche Bauleitplanung im Bereich der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbezuwachflächen in Richtung Steinbach, die allerdings aus Gründen der dort erforderlichen Erschließungsvorleistungen (Entlastungsstraße) auch unter dem Aspekt der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erheblich größere Auswirkungen auf die Umweltbelange hätte.

Nachdem der Ortsbeirat Lörzenbach am 13.03.2013 Bedenken gegen die ursprüngliche Vorentwurfsplanung der Gewerbegebietsentwicklung insbesondere hinsichtlich des Teilbereiches östlich der Mitlechterner Straße vorgebracht hatte, wurden im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung der Planungsbelange am 23.09.2014 die ursprünglich vorgesehenen Gewerbeflächen erheblich, um insgesamt 1,72 ha reduziert. Dementsprechend weist die zur Rechtskraft geführte Flächennutzungsplanung sowie die Bebauungsplanung für den westlichen Teilbereich dort anstatt Gewerbegebiet ein ca. 1,12 ha großes Sondergebiet für gartenbauliche Nutzung im westlichen Teil und im östlichen Teilbereich eine ca. 0,6 ha große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

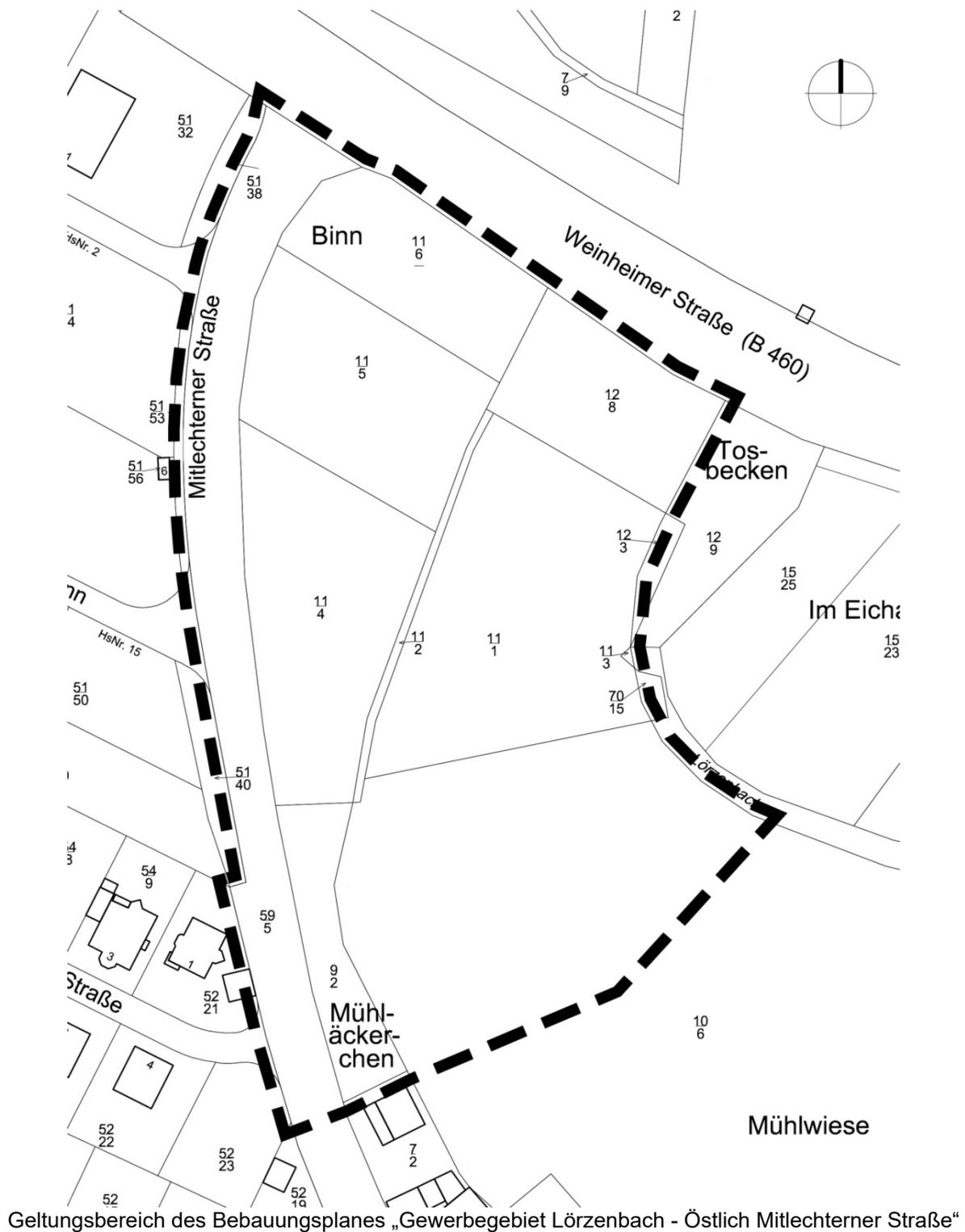
Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen, soll nur die unmittelbar an der Mitlechterner Straße gelegene Grundstücksreihe überwiegend als Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Der geschützte Gewässerrandstreifen zum Lörzenbach wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit sind die vorliegend beplanten Flächen aufgrund der direkten Lage an der Straße prädestiniert kurzfristig dem bestehenden Bedarf an Gewerbe- und Mischflächen nachzukommen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten gewerblichen Bebauung sollen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

#### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Lörzenbach und östlich der Mitlechterner Straße und südlich an die Bundesstraße B 460 angrenzend. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Lörzenbach, Flur 5, Flurstücke Nr. 9/2, Nr. 10/7, Nr. 10/8 (teilweise), Nr. 11/3, Nr. 11/4, Nr. 11/5, Nr. 11/6, Nr. 11/7, Nr. 11/8, Nr. 11/9, Nr. 11/10, Nr. 11/11, Nr. 12/8 und Nr. 59/5 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.



### **Beschlussvorschlag:**

- a) Zur Schaffung der bauleitplanerischen Vorbereitung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lörzenbach - Östlich Mitlechterner Straße“ im Ortsteil Lörzenbach wird hiermit als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öff-

fentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses ist der Planstand vom November 2018.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer frühzeitigen öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über diese Auslegung zu unterrichten und um Stellungnahme zu bitten. Alle im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sowie der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Einwendungen und sonstigen Äußerungen sind zu prüfen und mit einer fachlichen Beurteilung zur Beratung sowie Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen. Diese Beschlüsse sind mit Angabe des Ortes und der Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde zu veröffentlichen.

Fürth, den 10.11.2021

Der Bürgermeister

Christine Hahl  
Leiterin FB III

Anlage(n):

1. Planzeichnung ve\_1000\_A3
2. Planzeichnung ve\_1000\_A4
3. VE\_Textfestsetzungen\_190111
4. VE\_Begründung\_190111