

GEMEINDE FÜRTH

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Die Galgenhohl“

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Gemeinde Fürth/Odenwald

- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19

64658 Fürth/Odenwald

Bensheim, 09.06.1998



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Inhalt:

1. Situation und Grundlagen

- 1.1. Anlaß der Planung**
- 1.2. Planverfahren der vereinfachten Änderung**
- 1.3. Geltungsbereich der Änderung**
- 1.4. Aktuelle Nutzung**

2. Änderung der textlichen Festsetzungen

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4. Natur und Landschaft

5. Durchführung des Planverfahrens

bearbeitet von Dipl.-Ing. Dirk Helfrich

1. Situation und Grundlagen

1.1. Anlaß der Planung

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Bereich der „Galgenhohl“ wurde von der Gemeinde Fürth das Ziel verfolgt, adäquate gewerblich nutzbare Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zu schaffen, um ortsansässigen Handwerksbetrieben Bauland zur Umsiedlung und Vergrößerung ihrer Betriebe an die Hand geben zu können. In der Vergangenheit scheiterten gemeindliche Initiativen zur Ausweisung von Gewerbebauland vielfach am Widerstand von Naturschutzbehörden, so daß ortsansässigen Firmen, die sich räumlich verändern wollten, keine Ausweichflächen angetragen werden konnten. Um ein einsetzendes Abwandern Fürther Betriebe aufhalten und umkehren zu können wurde die Bereitstellung eines größeren, zusammenhängenden Gewerbegebietes an der Peripherie Fürths zwingend erforderlich. Nach mehreren Ortsterminen mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde das Areal westlich der Behindertenwerkstätte als planungsrechtlich und aus naturschutzfachlicher Sicht für durchsetzbar erachtet und ein Bebauungsplan im März 1995 zur Schaffung eines konkreten Baurechtes aufgestellt.

Neben der Schaffung gewerblicher Bauflächen zwischen der Behindertenwerkstätte und dem landwirtschaftlichen Hohlweg „Die Galgenhohl“ wurde auch der Bereich um die bestehende Brennerei Helferich städtebaulich neu geordnet und bestehende Gebäude planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen dessen wurden zusätzliche Bauplätze für den Wohnungsbau geschaffen, um den dringenden Wohnraumbedarf zu decken.

Um die Genehmigungsgrundlage für eine geplante Erweiterung um ein Wohnheim auf dem Gelände der Behindertenwerkstätte zu schaffen wurde das Grundstück der Behindertenhilfe dem Geltungsbereich angehängt und als Sondergebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ ist seit dem 07.05.1997 rechtskräftig und weist neben wohn- und gemischt genutzten Flächen, dem Sondergebiet auf dem Grundstück der Behindertenhilfe, im nordwestlichen Bereich Gewerbegebiet mit einem eingeschränkten GE - Teil als Pufferzone aus.

Die Notwendigkeit eines ersten Änderungsverfahrens ergibt sich hauptsächlich aus einer Planungsunsicherheit, die darin besteht, daß im Rahmen der Umlegung nicht eindeutig und zweifelsfrei die maßgebliche Grundstücksfläche zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus den Festlegungen des Bebauungsplanes abzuleiten war. Diese Rechtsunsicherheit rührt aus der Behandlung der Bereiche, die im Planteil gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurden. Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungskonzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ wurde für den gesamten Geltungsbereich zugrunde gelegt, daß zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung die im Planteil mit dem Planzeichen „Vorschlag Grundstücksteilung“ umrandeten Flächen als maßgebliche Grundstücksfläche herangezogen werden, was jedoch in der Baurechtsliteratur und der Rechtsprechung teilweise abweichend beurteilt wird. Die in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen für die GRZ / GFZ bzw. BMZ wurden entsprechend der beabsichtigten Zugrundelegung der jeweiligen Grundstücksfläche gewählt und im Sinne einer städtebaulich an den ländlichen Raum angepaßten Bebauungsstruktur nach den Maßgaben der BauNVO festgesetzt ohne jedoch dem Grundsatz, mit Boden sparsam umzugehen, entgegenzuwirken. Eine zweifelsfreie Klärung wird daher nunmehr textlich angestrebt.

Zum zweiten hat sich aus der Umlegung die Notwendigkeit einer Plankorrektur ergeben, da sich innerhalb des Mischgebiet (Kennziffern C1 und C2) ein geringfügig veränderter Verteilungsmaßstab bei der Grundstücksneuordnung als vorteilhafter erwiesen hat als dies der Bebauungsplan vorsah. So wurde die geplante Erschließungsstraße, die die beiden Teilbereiche C1 und C2 trennt, um das Maß der Straßenbreite in nordwestliche Richtung verschoben. Damit konnte dem Zweck der Umlegung, die Neuordnung der privaten Grundstücke nach Lage, Form und Größe so zu gestalten, daß die Verteilungsmasse vor und nach der Neuordnung unter Abzug des gemeindlichen Anteils für die Erschließungsstraße etwa im selben Verhältnis stehen, besser entsprochen werden. Unter gerechter Abwägung der Einzelinteressen der Beteiligten kann mit dem nunmehr vorliegenden Umlegungsschlüssel der Vorteil der Grundstückseigentümer in Form eines Flächenbeitrages anspruchsgerechter abgezogen werden und muß nicht in Form größerer Geldbeträge ausgeglichen werden.

Der ursprüngliche Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes bleibt durch das vereinfachte Änderungsverfahren vom Grundsatz unverändert.

1.2 Planverfahren der vereinfachten Änderung

Die vorliegende erste Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Die Galgenhohl“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des seit 1.1.98 verbindlichen Baugesetzbuches betrieben, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zur Erlangung der Rechtskraft hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth die vorliegende Änderungsplanung zunächst als Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen. Den betroffenen Bürgern ist innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Wahlweise kann auch eine Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange (TöB) ist gleichfalls eine angemessene Frist zur Stellungnahme zu geben. Alternativ ist eine Beteiligung nach § 4 BauGB möglich.

Im vorliegenden Verfahren wird die öffentliche Auslegung parallel zur Beteiligung der von der Änderung betroffenen TöB durchgeführt. Die hieraus eingegangenen Stellungnahmen sind zu behandeln und ein Beschluß darüber zu fassen. Werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Änderungsverfahren vorgebracht bedarf es im weiteren nicht des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 des alten BauGB.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB kann entfallen.

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes. Die Änderung wird sowohl textlich als auch in kleinen Teilen zeichnerisch durchgeführt.

1.4 Aktuelle Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereiches hat sich seit Aufstellung des rechtskräftigen B-Planes nur marginal geändert, da das laufende Umlegungsverfahren noch nicht zum Abschluß gebracht werden konnte. Baugenehmigungen auf Grundlage des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ wurden, mit Ausnahme des Wohnheimes auf dem Gelände der Behindertenhilfe, bisher noch nicht erteilt.

2. Änderung der textlichen Festsetzungen

Neben der erwähnten zeichnerischen Angleichung der geplanten Erschließungsstraße zwischen den Teilgebieten C1 und C2 nebst Anpassung der anliegenden Grundstücke werden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB konkretisiert. Dazu wird der Abschnitt 1a „Maß der baulichen Nutzung sowie maßgebliche Grundstücksfläche“ in den Teil A der textlichen Festsetzungen eingeführt:

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Gebiete A, B, C1, C2 und G über die GRZ und GFZ, innerhalb der Gebiete D, E und F (Gewerbegebiet) über die GRZ und BMZ, sowie in allen Teilbereichen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche (= Baugrundstücksfläche) zum Nachweis des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die grundbuchrechtlich gesicherte Grundstücksfläche (= Buchgrundstück) heranzuziehen. Flächen, die mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) oder § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (private Grünflächen) belegt sind, sind demzufolge in die maßgebliche private Grundstücksfläche einzurechnen und beim Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung mit zugrunde zu legen. Der Grundstücksbegriff ist bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf das im Grundbuch eingetragene Buchgrundstück anzuwenden. Öffentliche Flächen dürfen beim Nachweis der GRZ / GFZ / BMZ nicht mit eingerechnet werden.

Damit wird zweifelsfrei und eindeutig festgesetzt, daß bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung die Flächen zugrunde zu legen sind, die im ursprünglichen städtebaulichen Konzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Galgenhohl“ als maßgeblich vorgesehen wurden und zur Bestimmung der im Plan festgesetzten GRZ / GFZ und BMZ unterstellt wurden. Der zweifelsfreie Bezug auf

die grundbuchrechtlich gesicherte private Grundstücksfläche ist somit hergestellt, gleich, welche Flächennutzung im Rahmen des Bebauungsplanes für den jeweiligen Grundstücksbereich festgesetzt wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ im März 1995 wurde versucht, eine dem ländlichen Raum angepaßte, aber dennoch verdichtete städtebauliche Gestaltung für ein Gewerbegebiet zu entwerfen. Unter diesem Aspekt wurden die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Gebietsinnern den zulässigen Obergrenzen der BauNVO angenähert, in den Randbereichen bewußt darunter gewählt, um einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten. Unter dieser Prämisse wurde auch ein Gehölzstreifen in einer Breite von 15,00 m um das gesamte Gebiet vorgesehen, um die Einbindung in die freie Landschaft zu optimieren. Der Gehölzstreifen wurde bewußt den privaten Grundstücksflächen zugeschlagen. Im Hintergrund dessen sind die in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen für die GRZ / GFZ und BMZ berechnet. Würden die als private Grünfläche und die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen nicht der maßgebenden Grundstücksfläche zugerechnet werden, müßte sich die Gemeinde den Vorwurf gefallen lassen, der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nicht nachzukommen. Die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen ist zudem auf die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte des Maßes der baulichen Nutzung ausgelegt.

Würde sich die Auffassung manifestieren, daß private Grünflächen und Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nicht der maßgeblichen Grundstücksfläche bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung zugeschlagen werden, wäre zum einen das dem Bebauungsplan „Die Galgenhohl“ zugrunde gelegte städtebauliche Entwicklungskonzept im speziellen und zum anderen die bisherige Praxis der gemeindlichen Bauleitplanung grundsätzlich und im allgemeinen zu überarbeiten.

Die Rechtmäßigkeit der Auffassung, daß das im Grundbuch gesicherte Privatgrundstück die maßgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt, wird u.a. durch die Fachliteratur belegt. In der Kommentierung zur BauNVO (aus: Ernst - Zinkhahn - Bielenberg, Baugesetzbuch Kommentar, Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 1. Juni 1997) wird gemäß der Rechtsprechung des BVerwG regelmäßig von der Gleichsetzung des Baugrundstückes mit dem Buchgrundstück im bürgerlich - rechtlichen Sinne ausgegangen. Ausnahmen hiervon werden nur dort für vertretbar gehalten, wo bei der Verwendung des grundbuchrechtlichen Grundstücksbegriffes der Zweck und die getroffenen

planungsrelevanten Festsetzungen der Bebauungsplanung verfehlt würden. Dies ist im vorliegenden Fall, wie zuvor erläutert, nicht im entferntesten der Fall, im Gegenteil: die obige Auffassung ist die Grundlage eines vernünftigen Konzeptes.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die sonstigen Planfestsetzungen des Bebauungsplanes „Galgenhohl“ bleiben unverändert bestehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, daß die Grundzüge der Planung nicht berührt und zum Nachteil verändert werden.

4. Natur und Landschaft

Ökologische Belange bezüglich Natur und Landschaft sind von dem vorliegenden Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die Galgenhohl“ nicht betroffen. Bauliche Veränderungen sind weder vorgesehen noch werden zusätzliche Möglichkeiten der baulichen Nutzung bisher nicht überbaubarer Grundstücksteile oder sonstige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermöglicht. Die mit der zeichnerischen Anpassung verbundene Korrektur der überbaubaren Flächen des Teilbereiches C1 haben zur Folge, daß der Flächenanteil versiegelter Fläche zugunsten privater Grünfläche verringert wird. Daher ist eher von einer geringen Verbesserung der Bilanz auszugehen.

Die in der Begründung zum B-Plan „Die Galgenhohl“ vom März 1995, ergänzt im April 1996 integrierte landschaftsplanerische Teil bleibt in seinen Ausführungen nach wie vor in vollem Umfang gültig, eine erneute Abarbeitung der nach § 8 a BNatSchG erforderlichen Belange ist daher nicht erforderlich.

Auf eine erneute Biotopbilanzierung sowie eine neuerliche Erstellung eines im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Landschaftsplanes kann ebenfalls verzichtet werden.

5. Durchführung des Planverfahrens

- **Aufstellungsbeschuß:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hatte in ihrer Sitzung am 02.02.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- **öffentliche Auslegung:**

Am 02.02.1998 wurde die Planung, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie beigefügter Begründung, als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 25.03.1998 bis einschließlich 25.04.1998 statt, worauf mit amtlicher Bekanntmachung hingewiesen wurde.
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Den von der Bebauungsplan - Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange (TöB) wurde die Entwurfsplanung mit Schreiben vom 13.03.1998 übersandt und eine angemessene Frist zur Stellungnahme eingeräumt.
- **Abwägung und Satzungsbeschuß:**

Im Rahmen der durchgeführten Offenlage wurden keine Anregungen seitens der Bürger vorgebracht, die Gemeindevertretung nahm dies zur Kenntnis. In der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken, die zu einer materiell - rechtliche Planänderung führten, gegen die Entwurfsplanung vorgebracht. Zur Fortführung des Verfahrens wurden die fristgerecht eingegangenen Anregungen im einzelnen behandelt und ein Beschuß hierüber gefaßt, eine Planänderung ergab sich hieraus nicht. Die sich danach ergebende Planfassung wurde alsdann als Satzung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung wird die 1. Änderung des B-Planes rechtskräftig.