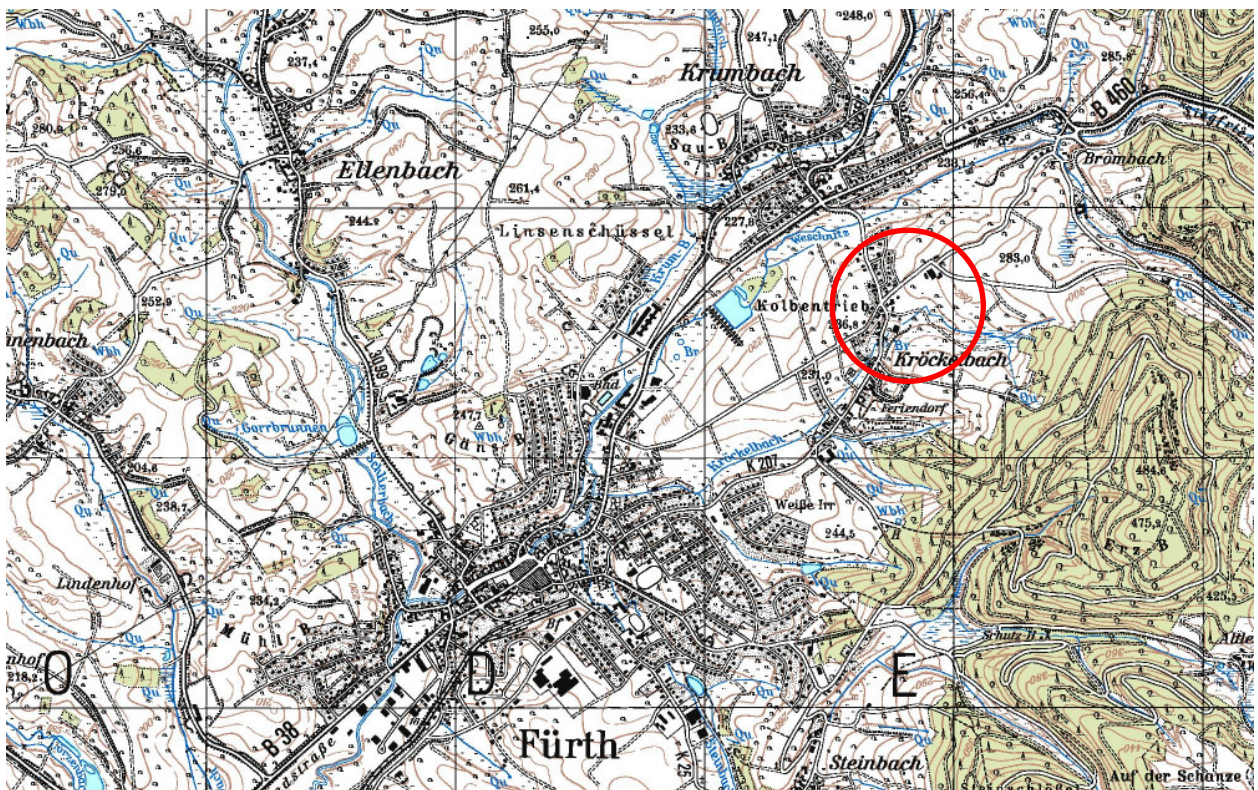




**Gemeinde Fürth**

### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Pferdekoppel“ im Ortsteil Kröckelbach**



## **Begründung**

Februar 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ  
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft  
Lindberghstraße 7  
64625 Bensheim

Umweltbericht bearbeitet durch:

Contura Landschaft Planen  
Birkenstraße 24  
64579 Gernsheim

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                 |   |
|-------|-------------------------------------------------|---|
| I.    | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen      | 3 |
| I.1   | Grundlagen                                      | 3 |
| I.1.1 | Anlass der Flächennutzungsplanänderung          | 3 |
| I.1.2 | Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung | 3 |
| I.1.3 | Planungsvorgaben                                | 4 |
| I.1.4 | Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung        | 5 |
| I.1.5 | Erschließungsanlagen                            | 5 |
| I.2   | Inhalt der Flächennutzungsplanänderung          | 6 |
| II.   | Umweltbericht                                   | 7 |
| II.1  | Allgemeines                                     | 7 |
| II.2  | Zusammenfassung                                 | 7 |
| III.  | Planverfahren und Abwägung                      | 8 |

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

Anlass der Planung ist die Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers bezüglich der Schaffung von vier Wohnbaugrundstücken auf den Flurstücken Nr. 76/17 und Nr. 78/21 im Bereich „An der Pferdekoppel“ in der Gemeinde Fürth, Ortsteil Kröckelbach.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth sieht für den Bereich „An der Pferdekoppel“ zwar keine Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung vor, jedoch wird die als Eigenbedarfsentwicklung einzustufende geringfügige Siedlungsflächenenerweiterung ohne besondere Anrechnung auf das Siedlungsflächenkontingent für städtebaulich vertretbar erachtet. Es sind für die Ausweisung von vier zusätzlichen Bauplätzen keine grundsätzlichen Hinderungsgründe erkennbar, zumal der unmittelbar an der Straße „An der Pferdekoppel“ anliegende Planbereich insbesondere aufgrund der bestehenden Erschließungssituation als Wohnbaufläche entwickelt werden könnte. Ausreichende Flächen für den Ausgleichsbedarf sind direkt im östlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 78/21 vorhanden und würden darüber hinaus einen klaren Siedlungsrand mit ausreichendem Abstand zu den im Außenbereich befindlichen landwirtschaftlichen Gebäuden auf den Flurstücken Nr. 133 und Nr. 134 darstellen. Alternativflächen für Wohnbebauungen in Kröckelbach befinden sich in Privatbesitz und stehen derzeit für eine wohnbauliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Lediglich ein kleiner Bereich im Süd-Osten des Geltungsbereiches ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt (siehe Bestandsdarstellung des FNP). Demzufolge wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche, Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstück Nr. 78/21 (tw.) wird in der Änderungsdarstellung des FNP als Ausgleichsfläche dargestellt.

#### **I.1.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Kröckelbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 76/17 (tw.) und Nr. 78/21.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,94 ha. Als zusätzlich bebaubare Flächen werden hiervon jedoch nur ca. 0,28 ha ausgewiesen. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches bestehen aus Ausgleichsflächen und Flächen für die Landwirtschaft.



Das im Bestand des Flächennutzungsplanes noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Das LSG wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam.

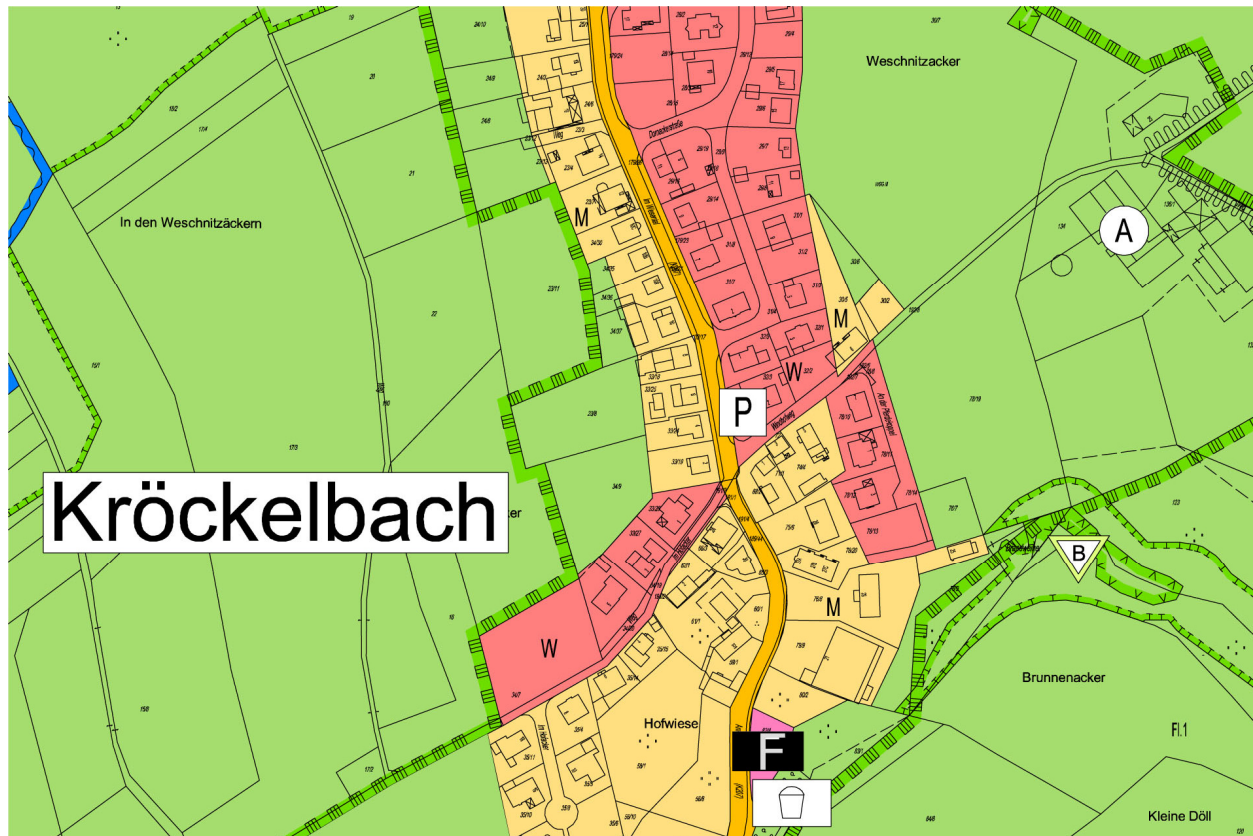


Bild 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth

Belange, die gegen die teilweise vorgesehene bauliche Nutzung des Plangebietes stehen, sind den Vorgaben der Regionalplanung nicht zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

#### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar angrenzend an die Straße „An der Pferdekoppel“, östlich der bestehenden Wohnbauflächen mit überwiegender Einzelhausbebauung.

Die geplanten Wohnbauflächen stellen somit eine konsequente Abrundung der bisherigen Siedlungsstruktur dar.

#### I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Straße „An der Pferdekoppel“ bereits vollständig erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen lediglich um die Anschlüsse für die Neubebauung erweitert werden.

Die Straße „An der Pferdekoppel“ ist in der nach dem seit 18.11.1988 rechtskräftigem Bebauungsplan KR 2 „Hofacker“ vorgesehenen Breite ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge besteht.

## **I.2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die teilweise Umwidmung der im FNP dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ hin zur „Wohnbaufläche“ und zur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zum Inhalt. Der kleine Bereich im Süd-Osten des Geltungsbereiches, der bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen ist, wird in die neue Ausgleichsfläche mit übernommen. Ein großer Teil im Nord-Osten des Plangebietes bleibt als „Fläche für die Landwirtschaft“ bestehen.

Die städtebaulichen Themen werden in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt, auf die insofern an dieser Stelle verwiesen wird.

## **II. Umweltbericht**

### **II.1 Allgemeines**

Der Begründung zur FNP-Änderung ist nach § 2 a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der

1. die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans sowie
2. die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darlegt.

Da parallel zum Flächennutzungsplan ein Bebauungsplan für den Bereich der FNP-Änderung aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Der Planbereich der Änderung wird vollständig durch den Bebauungsplan erfasst (und darüber hinaus) und stimmt mit den entsprechenden Inhalten des B-Planes überein. Es ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange. Im Rahmen der Begründung zur FNP-Änderung wird daher auf den umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Nachfolgend ist die Zusammenfassung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan wiedergegeben.

### **II.2 Zusammenfassung**

Im Fürther Ortsteil Kröckelbach soll auf Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers bezüglich der Ausweisung von Wohnbauflächen eine maßvolle Eigenentwicklung ermöglicht werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fürth wird der überplante Bereich westlich einschließlich der Stichstraße „An der Pferdekoppel“ als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofacker“ aus dem Jahre 1988 wird hierbei neu überplant. Östlich sieht der FNP bislang keine Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung vor. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Es werden durch die geplante Bebauung Acker, Gartenflächen und Straßenbegleitgrün in Anspruch genommen. Diese Flächen haben aus naturschutzfachlicher Sicht einen geringen bis maximal mittleren Wert. Faunistisch ist das Gebiet ebenfalls wenig bedeutsam. Die bauliche Ausnutzbarkeit entspricht mit einer GRZ von 0,3 der alten Planung „Hofacker“. Es ist eine gehölzgeprägte Eingrünung vorgesehen, die einen deutlichen Siedlungsabschluss nach Osten markiert.

Die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe können auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

### III. Planverfahren und Abwägung

Die Änderung des FNP berührt die Grundzüge des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, so dass die Änderung im Regelverfahren durchzuführen ist. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann nicht angewendet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gilt nur für Bebauungspläne im Innenbereich. Das Verfahren ist daher mit zwei Beteiligungsschritten für die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden verbunden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 17.06.2008 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Pferdekoppel“ im Ortsteil Kröckelbach gefasst.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung vom 07.07.2008 bis einschließlich 08.08.2008 durchgeführt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern am 27.06.2008 hingewiesen wurde. Die Bürger konnten sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung über die Planung informieren und diese im Bauamt der Gemeinde Fürth erörtern. Von der Möglichkeit zur Erörterung wurde kein Gebrauch gemacht. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen nicht ein.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2008 um Stellungnahme gebeten. Hierzu wurde die Vorentwurfsplanung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, übersandt und eine angemessene Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 08.08.2008 eingeräumt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und TöB betrafen vor allem den Bebauungsplan und die Erschließung des Plangebietes. Anregungen zur Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden nicht vorgebracht. Die Planung konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.11.2008 gegenüber der Vorentwurfsplanung unverändert als Entwurf zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen werden.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, vom 19.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008 durchgeführt. Die Bürger hatten während dieses Zeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zur Planung. Stellungnahmen von Bürgern zum Planverfahren gingen wiederum nicht ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt. Ihnen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 19.12.2008 gegeben.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „An der Pferdekoppel“ konnte unverändert in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 09.02.2009 als Genehmigungsfassung zur Vorlage beim Regierungspräsidium Darmstadt beschlossen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung wird durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums rechtswirksam.