

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Fürth



Betr.: Bauleitplanungen der Gemeinde Fürth;

18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ in Fürth

hier: Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Entwurfsplanung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 26.05.2026 zunächst das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis genommen (es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen) sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Vorentwurfsplanung behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurden die Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 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.

Die beiden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Fürth werden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und dienen dem Ziel der Innenentwicklung und der Optimierung von Wohnraum.

Der von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Bereich besteht aus zwei Teilbereichen. Teilbereich 1 umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794 und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,73 ha. Im Gewann Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21 befindet sich der Teilbereich 2 mit einer Größe von ca. 0,33 ha. Die Abgrenzungen der von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Bereiche sind in den beigefügten Abbildung 1 und 2 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

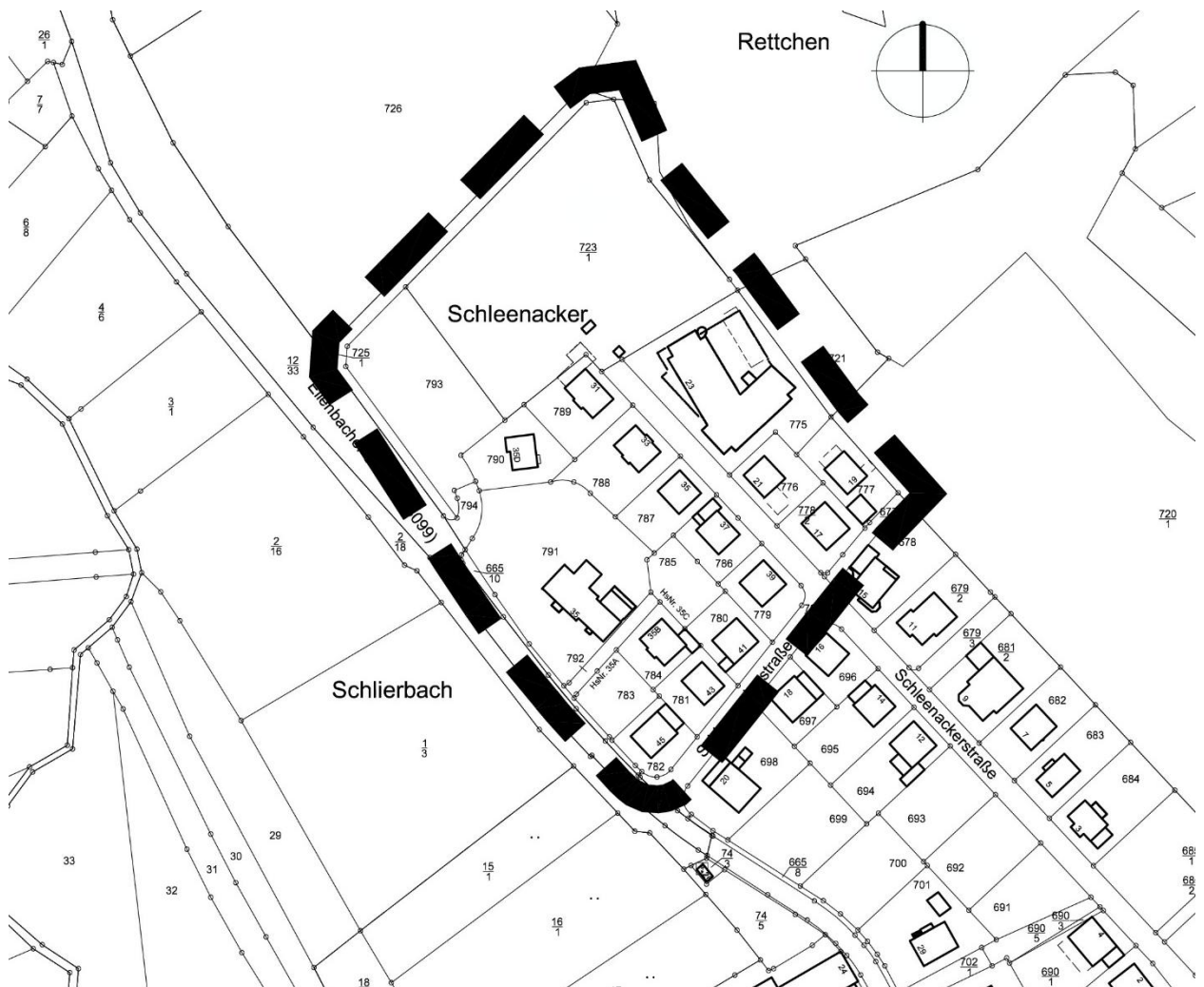


Abbildung 1: Teilbereich 1 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich)

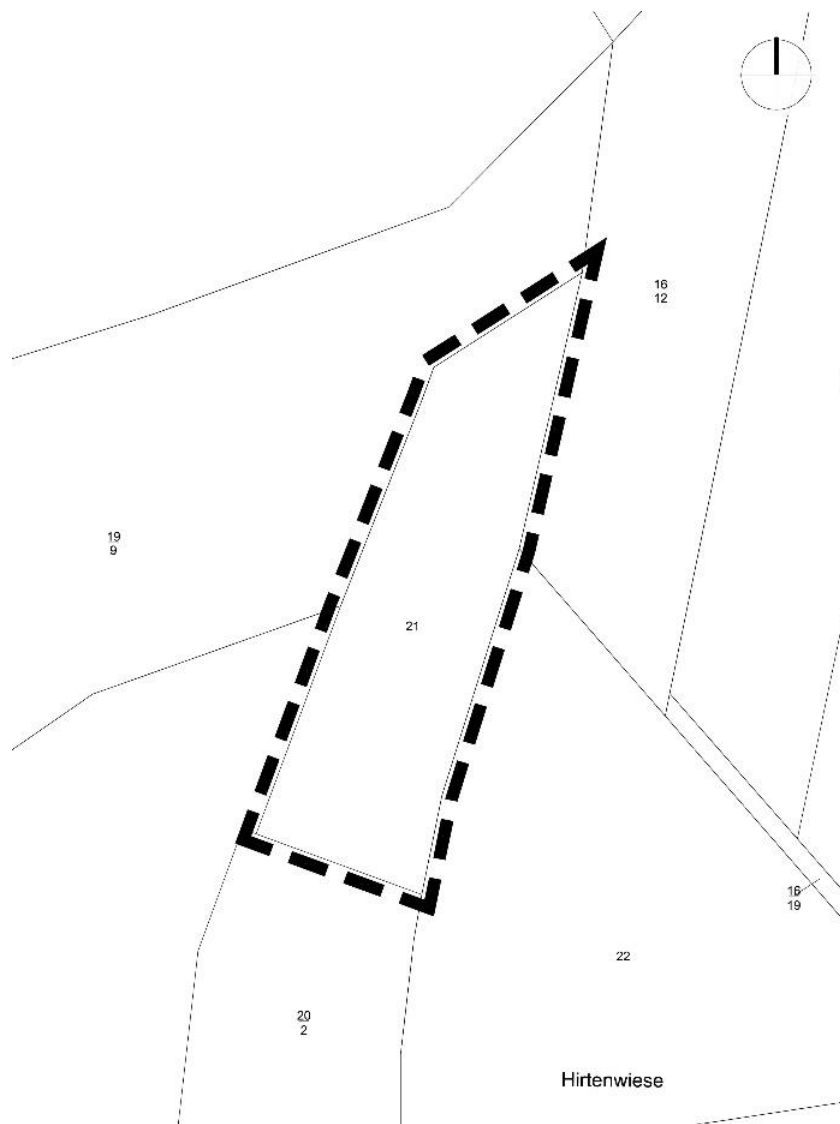


Abbildung 2: Teilbereich 2 des betroffenen Bereiches der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes“ (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der Teilgeltungsbereich 1 umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstücke Nr. 665/10, Nr. 667/1 (teilweise), Nr. 703/1 (teilweise), Nr. 723/1, Nr. 725/1, Nr. 775, Nr. 776, Nr. 777, Nr. 778/2, Nr. 779, Nr. 780, Nr. 781, Nr. 782, Nr. 783, Nr. 784, Nr. 785, Nr. 786, Nr. 787, Nr. 788, Nr. 789, Nr. 790, Nr. 791, Nr. 792, Nr. 793 und Nr. 794. Dieser Bereich hat einschließlich der internen Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 1,88 ha. Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich im Gewann Hirtenwiese in der Gemarkung Fürth, Flur 4, Flurstück Nr. 21 und hat eine Größe von ca. 0,33 ha. Die Abgrenzungen der Teilgeltungsbereiche 1 und 2 zum Bebauungsplan sind in den beigefügten Abbildungen 3 und 4 durch gestrichelte Umrandungen gekennzeichnet.

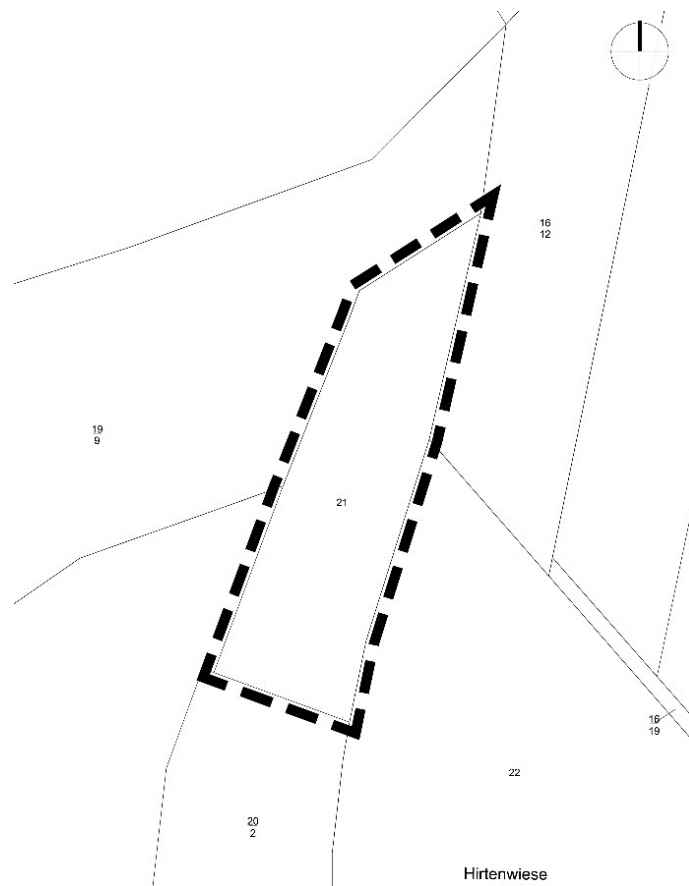


Abbildung 4: Teilgeltungsbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes FÜ 60 „An der Ellenbacher Straße“ (unmaßstäblich)

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Ellenbacher Straße“ in Fürth, insgesamt bestehend aus der jeweiligen Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanänderung mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) sowie der beigefügten Begründung einschließlich dem alle wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange enthaltenden Umweltbericht mit den in der Begründung genannten Anlagen (Anlage 1: Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2; Anlage 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung; Anlage 3: Realer Bestandsplan; Anlage 4: Fiktiver Bestandsplan; Anlage 5: Entwicklungsplan; Anlage 6: Artenschutzprüfung), mit den nach Einschätzung der Gemeinde Fürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

von Montag, den 15.06.2026 bis einschließlich Freitag, den 17.07.2026

auf der Internetseite der Gemeinde Fürth (<https://www.gemeinde-fuerth.de/bauen-umwelt-und-wirtschaft/bauen/bauleitplanung>) sowie in einer Cloud (Link: <https://magentacloud.de/s/k7X94ptQYCPdxWm>) im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten wird. Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Fürth unter vorgenanntem Link zur Einsicht bereitgehalten. Auf die vorgenannte Internetseite der Gemeinde Fürth mit den veröffentlichten Unterlagen und dem Inhalt der Bekanntmachung wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (Link: <https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die vorgenannten Unterlagen während des oben genannten Zeitraumes Gemeindeverwaltung Fürth, Fachbereich III - Bauen und Umwelt, im Zimmer 103 des Rathauses, Hauptstraße 19 in 64658 Fürth, während der Dienststunden (Kernarbeitszeit), in Papierform zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Folgende DIN-Normen sowie sonstige Regelwerke bzw. Broschüren, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines

Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können ebenfalls im Bauamt der Gemeinde Fürth eingesehen werden:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“; Autoren: Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof und Claudia Wegworth; Herausgeberin: Schweizerische Vogelwarte Sempach

Die Dienststunden (Kernarbeitszeit) der Gemeindeverwaltung sind:

Montag bis Mittwoch von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 15.30 Uhr
Donnerstag von 08.30 bis 12.00 Uhr und von 13.30 bis 18.00 Uhr
Freitag von 08.30 bis 12.00 Uhr

Die Öffentlichkeit wird durch die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung dieser Unterlagen in Papierform im Rathaus der Gemeinde Fürth gemäß § 3 Abs. 2 BauGB förmlich an der Planung beteiligt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zur Entwurfsplanung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist, d.h. innerhalb des oben genannten Zeitraumes abgegeben werden können. Stellungnahmen sollen dabei nach Möglichkeit elektronisch an das Bauamt der Gemeinde Fürth (E-Mail-Adresse: bauamt@gemeinde-fuerth.de) übermittelt werden. Darüber hinaus können Stellungnahmen schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth, Hauptstraße 19 in 64658 Fürth, oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Fürth im Rahmen einer Einsichtnahme unter den vorgenannten Bedingungen abgegeben werden.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 5 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Fürth deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z.B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe c und e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt. Auf die Datenschutzerklärung der Gemeinde Fürth, unter <https://www.gemeinde-fuerth.de/gemeinde/datenschutzerklaerung> wird ergänzend hingewiesen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Umweltbezogene Informationen aus dem Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur durchgeführten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB:

- Bestandserhebung, -beschreibung und -bewertung der Nutzungs- und Biotoptypen mit diesbezüglichem Plänen zur Kartierung des realen sowie fiktiven Bestandes, zum Entwicklungsplan sowie Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2
- Prüfung der zu berücksichtigenden Fachgesetze und -pläne sowie der darin festgelegten Ziele hinsichtlich folgender Betroffenheiten: Regionalplan Südhessen 2010, Flächennutzungsplan der Gemeinde, bestehende Bebauungspläne, Natura 2000-Gebiete, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope
- Beschreibung der angewandten Untersuchungsmethoden und Erläuterungen zur Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens im Zusammenhang mit der Lage und naturräumlichen Einordnung des Bearbeitungsbereiches sowie den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung, Boden und Altlasten, Klima, Grund- und Oberflächenwasser, Flora und Fauna, Kultur und sonstige

Sachgüter, Mensch sowie den Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

- Betrachtung der Umweltauswirkungen der Planung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Hinblick auf die vorgenannten Schutzgüter
- Prüfung und Bewertung der Eingriffe anhand einer tabellarischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Flächen im Bestand auf Basis der entsprechenden Bestandspläne und im Planzustand durch Zugrundelegung des Entwicklungsplanes
- Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung

Umweltbezogene Informationen aus der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG:

- Erläuterungen zu den auf dem Bundesnaturschutzgesetz basierenden, rechtlichen Grundlagen für die Artenschutzprüfung
- Beschreibung der Datengrundlagen und Erfassungsmethoden auf Basis von Begehungen des Plangebietes mit entsprechender Fotodokumentation
- Ermittlung von anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung und Ermittlung der Betroffenheit
- Erläuterungen zur Abschichtung der Betrachtungsrelevanz im Hinblick auf die Artengruppen Fledermäuse und andere Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Heuschrecken, Tagfalter, totholzbesiedelnde Käfer, sonstige Tier- und Pflanzenarten; eine Betrachtungsrelevanz bestand demnach für die Gruppen der Fledermäuse, Vögel und die Haselmaus als Einzelart
- Wirkungsanalyse zur Bewertung, inwieweit die potenziell festgestellte Betroffenheit durch die lokal herrschenden Bedingungen tatsächlich besteht, welche Arten ggf. davon betroffen sind und wie erheblich die vorhabenbedingte Eingriffswirkung jeweils einzuschätzen ist
- Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatz- bzw. Schutzmaßnahmen - soweit erforderlich - für die einzelnen Artengruppen Säugetiere, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer, sonstige Tierarten sowie Pflanzenarten
- Bewertung möglicher Beeinträchtigungen sowie differenzierte Ermittlung von Ersatz- bzw. Schutzmaßnahmen - soweit erforderlich - für die betrachtungsrelevanten Artengruppen im Hinblick auf die lediglich national geschützten Arten
- Festlegung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen sowie sonstige und empfohlene Maßnahmen
- Textliche und tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen als Übersicht
- Tabellarische Darstellung der Artenschutzmaßnahmen und ihrer zeitlichen Relevanz
- Zusammenfassendes Fazit, wonach die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigen, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen; der Planung kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden
- Prüfbögen der formalen Artenschutzprüfung für die Teilgruppen Fledermäuse und Vögel

Zudem sind umweltbezogene Informationen zu folgenden Umweltthemen bzw. Schutzgütern über die bereits vorliegenden Stellungnahmen verfügbar:

- Schutzgut Fläche: Vorgaben der Raumordnung bzw. Regionalplanung; aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken; Planung kann als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten; Vorgaben Flächennutzungsplan; Flächenverbrauch Landwirtschaft; Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutzgut Boden und Altlasten: Hinweise zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden; Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz; Altlasten bzw. Altflächen (keine Einträge in Altflächendatei)
- Schutzgut Klima: Klimaschutz und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen; Vermeidung negativer Auswirkungen hinsichtlich des Mikroklimas; Ladeinfrastruktur für Elektromobilität; Energiewende; Anregungen zur Dachflächennutzung für Solarenergie oder Photovoltaikanlage; Entwässerungskonzept
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser): Grundwassersituation bzw. -verhältnisse; Lage in Zone III zweier Trinkwasserschutzgebiete; Beachtung diesbezüglicher Ver- und Gebote; Umgang mit Abwasser im Allgemeinen und Niederschlagswasser im

Besonderen; Einfluss auf Grundwasserneubildung; Brauchwassernutzung; keine Bedenken hinsichtlich wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht

- Schutzgüter Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt, Arten- und Naturschutz: Empfehlung eines Abstands zwischen Baugrenze und Strauchpflanzung im Bereich des SO; Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht; Umsetzung und Unterhaltung von Kompensationsmaßnahmen; Ausgleichsmaßnahmen nach Möglichkeit an Gewässern, im Wald oder durch Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen; Waldmaßnahmen; Durchführung Artenschutzprüfung und Erstellung artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Herleitung und Bestimmtheit notwendiger Artenschutzmaßnahmen; Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen; Maßnahmen zum Ausgleich; Hinweise auf Umsetzungsdefizite; Rechtliche Sicherung, Verfügbarkeit, Eignung und Festsetzung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen; Herstellungs- und Funktionskontrollen zum Arten- und Naturschutz; Standort Kleingewässer; Dach- und Fassadenbegrünung; Waldflächen; Lichtschutz
- Schutzgut Landschaft bzw. Landschaftsbild: Prüfung Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft bzw. Landschaftsbild
- Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Kein Kampfmittelverdacht; Keine Bedenken der Immissionsschutzbehörden; Hinweise zum Immissionsschutz an klassifizierter Straße; Hinweise zur Gefahrenabwehr bzw. zum Brandschutz; Dach- und Fassadenbegrünung; Wendefläche; Reibungs- und gefahrlose Abfallentsorgung; Aus Sicht der Bergbehörde stehen keine Sachverhalte entgegen
- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter: Bodendenkmalschutz und -pflege (kein Verdacht auf Bodendenkmäler); Baudenkmalschutz und -pflege (keine oberirdischen Kulturdenkmäler bekannt); Allgemeine Hinweise zum Schutz und Erhalt von Denkmälern

Die Gemeinde Fürth hat die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB auf die SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB in Bensheim übertragen. Das Ingenieurbüro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Fürth, den 27.05.2026

**Für den Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth
Volker Oehlschläger, Bürgermeister**