

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

1	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	BEGRÜNDUNG	4
2.1	LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM (LEP 2020)	5
2.2	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGS-KONZEPT (ISEK)	7
2.3	GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL	7
2.4	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG	7
3	EINGRIFFSREGELUNG	9
3.1	PLANUNGSANLASS	9
3.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	9
4	UMWELTBERICHT	10
4.1	EINLEITUNG	10
4.2	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
4.3	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
4.4	AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT / BILANZIERUNG	10
4.5	GEPLANTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN	10
4.6	ZUSAMMENFASSUNG	11

1 VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom _____ und _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 34. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 5 / Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ festgestellt.
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 7 / Das Landratsamt Cham hat die 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- 8 / Ausgefertigt
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

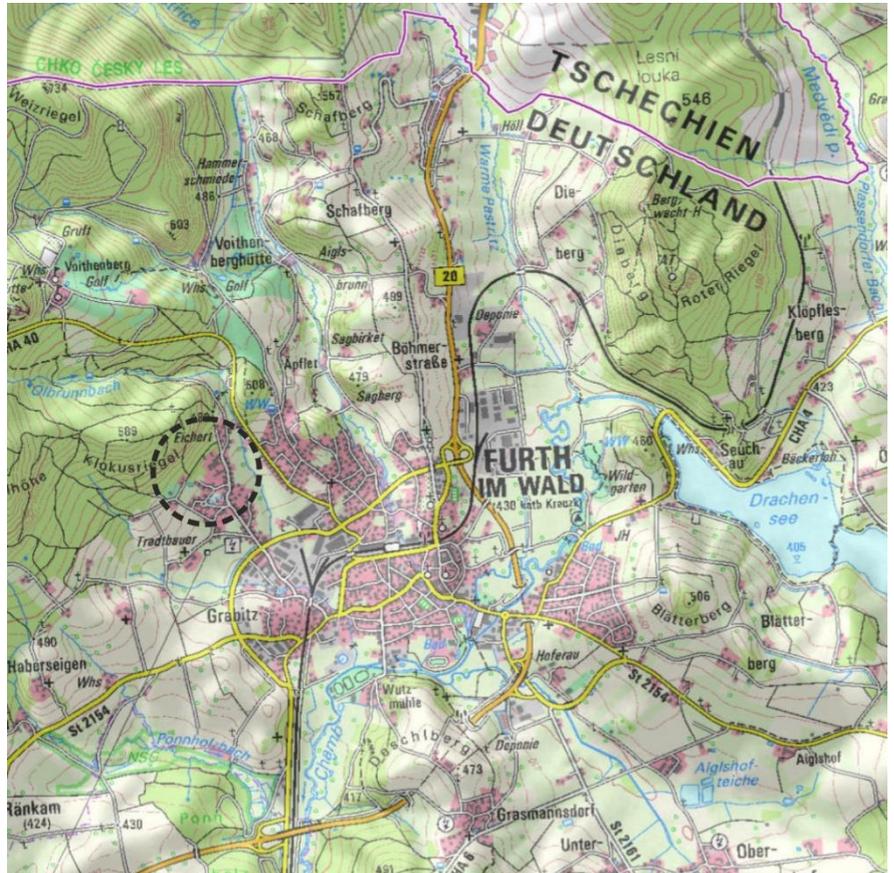
- 9 / Die Erteilung der Genehmigung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

2 BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern.

Zweck der Änderung ist die Umwidmung von „allgemeinen Wohngebieten“ in Flächen für ein Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet) nach § 11 BauNVO.



Übersicht – Lage im Raum / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5

Die gesamte überplante Fläche beträgt 1.386 m².

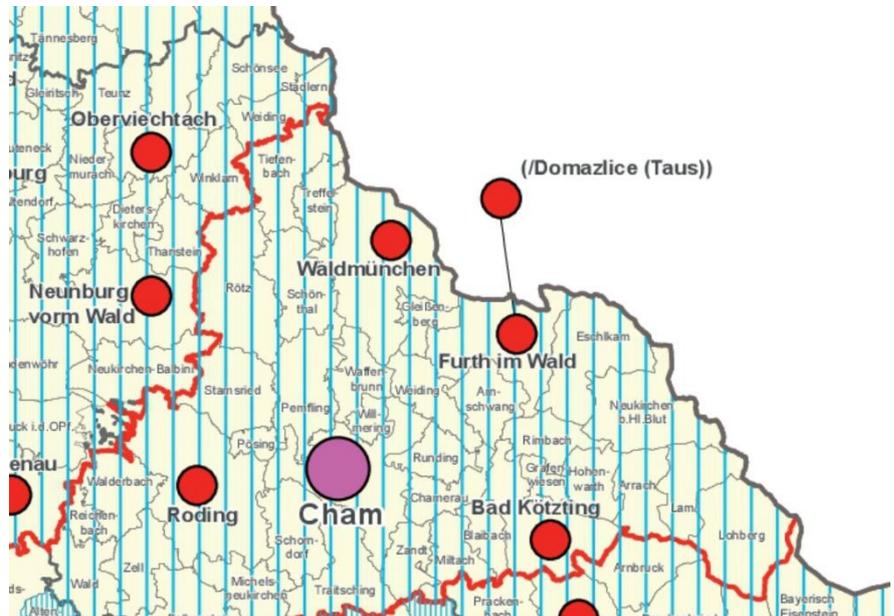
Von der Umwidmung ist folgende Flurnummer betroffen:

Stadt:	Furth im Wald
Gemarkung:	5056 Grabitz
Flur-Nr.:	576/115

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die betroffene Flurnummer aktuell als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

2.1 LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM (LEP 2020)

Die Stadt Furth im Wald wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth im Wald. Die Umgebung der Stadt ist in der Strukturkarte als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.



LEP Bayern / Anhang 2 / Strukturkarte (Ausschnitt) / ohne Maßstab / Quelle: LEP Bayern

Für die Beurteilung aus landesplanerischer Sicht sind insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) relevant:

Flächensparen (LEP Punkt 3.1)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP Punkt 3.2)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z)

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (LEP Punkt 3.3)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...). (Z)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht mit der parallel laufenden Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Eichert“ B.Nr. 08.01.29 und dessen 1. Änderung B.Nr. 08.01.29.I einher.

Durch das Landesentwicklungsprogramm wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenverhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der kommunalen Bodenpolitik Rechnung getragen. Die rasche Umsetzung des Flächennutzungsplanes kann gewährleistet werden. Das Entstehen von neuen ungenutzten Flächen wird vermieden.

Ein Schwerpunkt der Neuerungen ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des Landesentwicklungsprogramms für den Bereich der Bauleitplanung ist daher der Vorrang der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

Bedarfsnachweis Sondergebietsfläche

Für die geplante Erweiterung der bestehenden Klinik benötigt der Betreiber Planungssicherheit. Das betroffene Flurstück wurde bereits von der Stadt Furth im Wald an den Betreiber veräußert.

Die im Rahmen der vorliegenden Planung auszuweisende Sondergebietsfläche deckt den notwendigen Bedarf des Betreibers.

Bewertung nach LEP Punkt 3.1 „Flächensparen“

Die vorliegende Planung zeigt, dass im gewählten Bereich funktionell, flächensparend und in direktem Anschluss an die bestehenden Klinikgebäude erweitert werden kann. An anderer Stelle wäre der Bedarf an Grundfläche für die Erweiterung größer.

Bewertung nach LEP Punkt 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Die gewählte Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Am Eichert“ B.Nr. 08.01.29 und dessen 1. Änderung B.Nr.08.01.29.I überplant. Parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird die betroffene Fläche im Bebauungsplan teilaufgehoben.

Außenbereichsflächen sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen.

Bewertung nach LEP Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“

Die geplante Ausweisung der Sondergebietsfläche bindet direkt an ein bestehende Sondergebietsfläche gleicher Art an, welche in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald am 1.04.2004 festgesetzt wurde.

**2.2 INTEGRIERTES
STADTENTWICKLUNGS-
KONZEPT
(ISEK)**

Im gültigen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Furth im Wald ist der Planbereich als Sondergebiet und Gesundheitsinfrastruktur gekennzeichnet. Diese prägen den Siedlungskörper und können Ansatzpunkt für die Weiterentwicklung von Themen sein (vgl. ISEK Stadt Furth im Wald, 2015, S. 24).

Im Weiteren wird der Bereich der Klinik als Präventionsfläche bezeichnet.

„Bei Präventionsflächen handelt es sich um Gebiete, deren aktuelle Nutzung weitgehend intakt ist. Die Flächen verfügen über eine besondere lagebezogene, funktionale oder strukturelle Eignung für die aktuelle Nutzung. Der stadumbaubezogene Handlungsbedarf für diese Flächen umfasst die Aktivitäten „beobachten“ und „erhalten“. Hierbei können präventive Maßnahmen zur Sicherung der Standortqualität notwendig sein.

(ISEK Stadt Furth im Wald, 2015, S. 38)

Die Erweiterung der bestehenden Klinik trägt hierbei zur Sicherung und Erhalt des Standorts bei.

**2.3 GEGENÜBERSTELLUNG
NEUAUSWEISUNG -
BESTANDSPOTENTIAL**

Der auszuweisende Bereich gliedert sich direkt an die Flächen und Gebäude der bestehenden Klinik an. Innerhalb des Sondergebiets, welches in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesen wurde, ist gem. den Planungen des Betreibers keine Fläche für eine sinnvolle Erweiterung vorhanden.

Mit der Ausweisung der geplanten Nutzung werden die Voraussetzungen zur Erhaltung des Klinikbetriebs und daraus folgend die Sicherung bzw. Entwicklung lokaler Arbeitsplätze geschaffen.

Aufgrund der bereits vom Betreiber bebauten Fläche, der Synergien mit den bestehenden Gebäuden und der Tatsache, dass das Plangebiet im Besitz des Betreibers ist, wurden keine weiteren Planungsalternativen bzw. Bestandspotentiale untersucht.

**2.4 ART DER BAULICHEN
NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG**

Bauliche Nutzung

Folgende Nutzung wird festgesetzt:

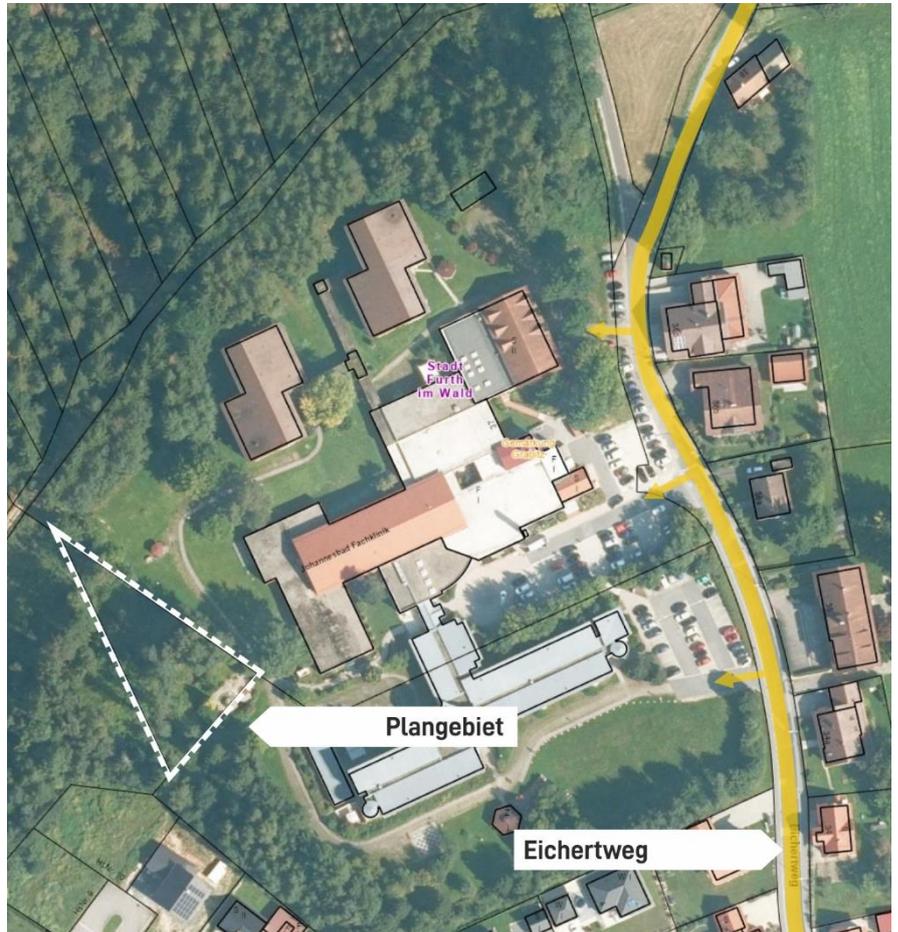
/ Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet)

Die Fläche versteht sich als direkte Erweiterung des bestehenden Sondergebiets (Kur- und Erholungsgebiet), welches in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans festgesetzt wurde.

Die bestehende Sondergebietsfläche umfasst ca. 36.195 m². Die Flur-Nr. 576/115 für die Erweiterung hat eine Fläche von 1.386 m².

Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Sondergebietsfläche vom östlich verlaufendem Eichertweg aus erschlossen.



Luftbild mit öffentlicher Erschließung / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Notwendige Stellplätze, die durch einen Erweiterungsbau ausgelöst werden, können auf den bestehenden Flurstücken des Betreibers zusätzlich nachgewiesen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser soll durch die Herstellung von geeigneten Anlagen auf dem Grundstück versickern. Die Bodenversiegelung ist dabei auf ein Mindestmaß zu reduzieren und versickerungsfähige Beläge sind zu verwenden, sofern keine anderen Vorschriften dagegensprechen.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehenden Leitungen der Bestandsgebäude angeschlossen und in den städtischen Kanal eingeleitet.

3 EINGRIFFSREGELUNG

3.1 PLANUNGSANLASS

Ziel der Umwidmung ist es, Planungssicherheit für die Erweiterung der nordöstlich gelegenen Klinik zu schaffen.

Die Stadt Furth im Wald hat hierzu bereits das betroffene Flurstück 576/115 an einen Klinikbetreiber zum Zweck einer geplanten Erweiterung veräußert.

Die vorliegende Planung zeigt, dass im gewählten Bereich funktionell, flächensparend und in direktem Anschluss an die bestehenden Klinikgebäude erweitert werden kann.

3.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Umwidmung des Planbereichs entfällt eine Fläche, welche bisher als Ausgleichsfläche des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt war.

Im Bebauungsplan B.Nr. 08.01.29 und dessen 1. Änderung B.Nr.08.01.29.I, welche auf der Grundlage des Flächennutzungsplans erstellt wurden, ist diese Fläche als Baumbestand auf öffentlicher Grünfläche und als öffentlicher Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigem Belag festgesetzt.

Somit findet im Geltungsbereich ein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung wurde von

Elke Amberger
Dipl. Ing. (FH) Landespflege
Kaitersbergstr. 10
93495 Weiding

erstellt und ist als Anlage beigefügt.

4 UMWELTBERICHT

§2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

4.1 EINLEITUNG

Ziel der Umwidmung ist es, Planungssicherheit für die Erweiterung der nordöstlich gelegenen Klinik zu schaffen.

Die Stadt Furth im Wald hat hierzu bereits das betroffene Flurstück 576/115 an einen Klinikbetreiber zum Zweck einer geplanten Erweiterung veräußert.

Die vorliegende Planung zeigt, dass im gewählten Bereich funktionell, flächensparend und in direktem Anschluss an die bestehenden Klinikgebäude erweitert werden kann.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes- Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

4.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Umwidmung der betroffenen Fläche bleiben die festgesetzten Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet als solche bestehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft würde nicht stattfinden.

Der ermittelte Ausgleich müsste nicht an anderer Stelle geschaffen werden.

Die Rechtssicherheit für die Erweiterung der Klinikgebäude wäre nicht gegeben.

4.3 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Standortvorteile und der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Gebäuden, welche erweitert werden sollen, sowie der Tatsache, dass die Fläche bereits im Besitz des Betreibers ist, wurden keine weiteren Alternativen untersucht.

Zudem liegt eine konkrete Planung vor, die zeigt, dass im gewählten Bereich funktionell, flächensparend und in direktem Anschluss an die bestehenden Klinikgebäude erweitert werden kann.

4.4 AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT / BILANZIERUNG

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung wurde von

Elke Amberger
Dipl. Ing. (FH) Landespflege
Kaitersbergstr. 10
93495 Weiding

erstellt und ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

4.5 GEPLANTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Zusätzlich zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen, welche ab Seite 10 der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beschrieben sind, ist folgendes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten:

Bei Pflanzmaßnahmen in der Natur und Landschaft ist nur hochwertiges Pflanzgut heimischer Gehölzarten aus der Region, also sog. autochthone Pflanzen, zu verwenden. Diese Bäume und Sträucher sind besonders

geeignet für Ausgleichspflanzungen. Dabei ist das Herkunftsgebiet und die Richtlinien der „Erzeugergemeinschaft Autochthoner Baumschulerzeugnisse“ (EAB) zu beachten.

Des Weiteren soll eine naturnahe, uferbegleitende Gehölzvegetation entstehen, welche nicht durch Rindenmulch abdecken werden soll, sondern der Natur überlassen wird.

Im Pflanzbereich bereits bestehende Gehölze dürfen im Wurzelbereich nicht geschädigt oder entfernt werden.

4.6 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Umwidmung einer Fläche im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald findet aufgrund des Entfalls von festgesetzten Grün- bzw. Ausgleichflächen im allgemeinen Wohngebiet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Für diesen Bereich ist ein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 BauGB), welcher gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Anlage ermittelt wurde.