

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



**TEILAUFBEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS
„AM EICHERT“ B.NR. 08.01.29
MIT DER 1. ÄNDERUNG B.NR. 08.01.29.I**

SATZUNGSBESCHLUSS
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
VERFAHRENSVERMERKE

STADTBAUAMT FURTH IM WALD

IN ZUSAMMENARBEIT MIT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

SATZUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS „AM EICHERT“ B.NR. 08.01.29 MIT DER 1. ÄNDERUNG B-NR. 08.01.29.I

Auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Stadtrat der Stadt Furth im Wald in seiner Sitzung vom _____ die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Eichert“ (B.Nr. 08.01.29) mit der 1. Änderung (B.Nr. 08.01.29.I) als Satzung beschlossen.

§ 1

Die Teilaufhebung des seit 01.04.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Eichert“ (B.Nr.08.01.29) mit der Teilaufhebung der seit 10.05.2010 rechtgültigen 1. Änderung (B.Nr.08.01.20.I) ist beschlossen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ergibt sich aus dem Lageplan (M. 1:1.000) in der Fassung vom _____.

§ 2

Der Teilaufhebungsbebauungsplan besteht aus:

Lageplan M. 1.1000 in der Fassung vom _____

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom _____

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Fassung vom **31.01.2022**, geändert am **09.03.2022**

§ 3

Dieser Teilaufhebungsbebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Furth im Wald, den _____

Stadt Furth im Wald

Sandro Bauer
Erster Bürgermeister

I. BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Flächennutzungsplan

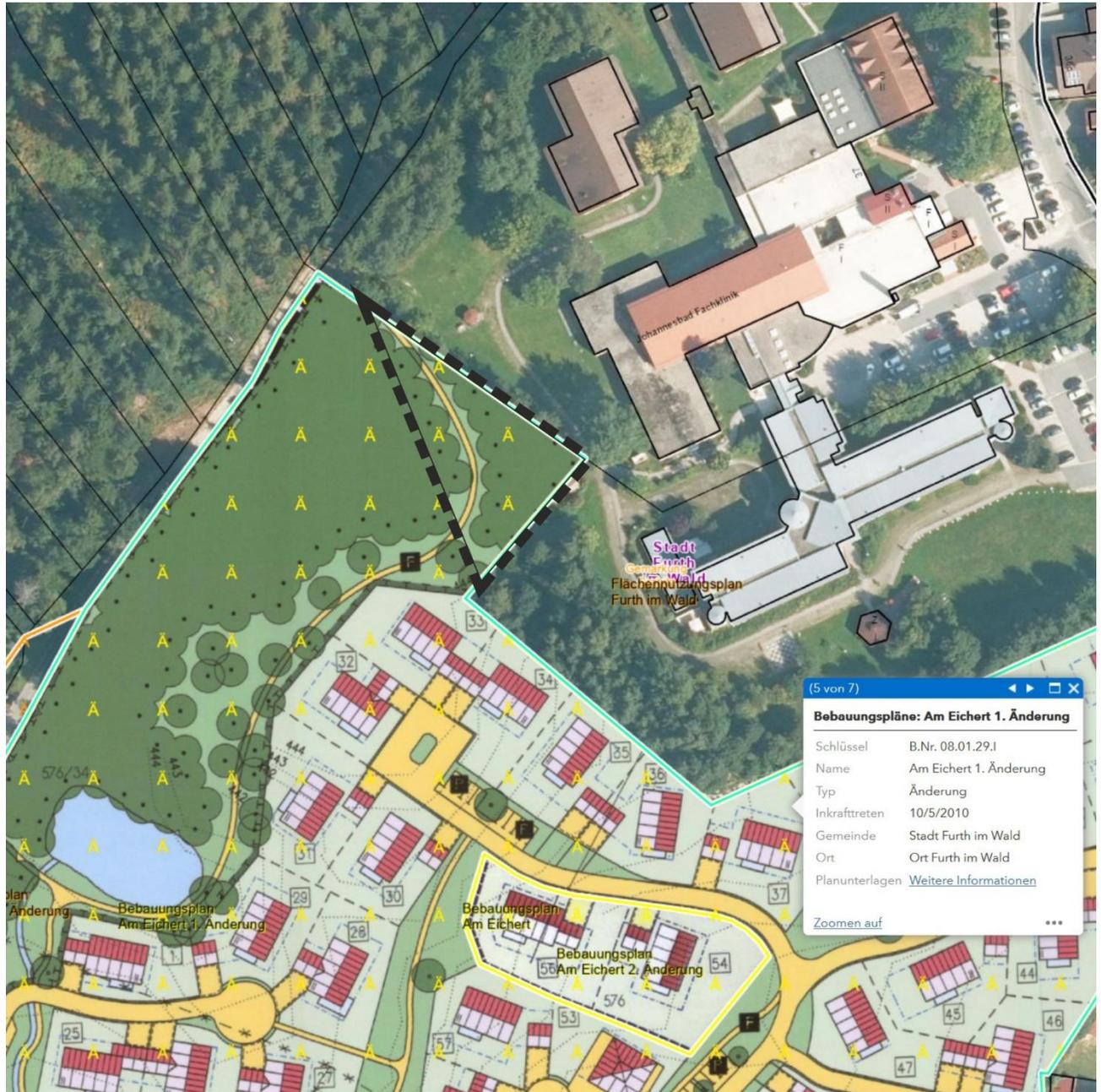
In der rechtskräftigen 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Eichert“ (B.Nr. 08.01.29) mit seiner 1. Änderung (B.Nr.08.01.29.I) setzt innerhalb des Geltungsbereichs die Flächen als Baumbestand auf öffentlichen Grünflächen und als öffentlichen Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigem Belag fest.



Bebauungsplan „Am Eichert“ B.Nr. 08.01.29 mit 1. Änderung B.Nr. 08.01.29.I / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5

2 STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DER TEILAUFBEBUNG

Grundlage

Am 01.04.2004 hat der Bebauungsplan „Am Eichert“ die Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 10.05.2010 in Kraft getreten.

Die Stadt Furth im Wald hat eine Teilfläche des Bebauungsplan-Gebiets „Am Eichert“ an einen Klinikbetreiber zum Zweck einer geplanten Erweiterung veräußert.

Verkaufsgegenstand ist die eingetragene Flur-Nr. 576/115, Gemarkung Grabitz mit einer Fläche von 1.368 qm.

Mittlerweile ist die Flur-Nr. 576/115 mit der Flur-Nr. 576/23 verschmolzen worden.

Der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Eichert“ mit seiner 1. Änderung behält unverändert seine Gültigkeit.

Ziele der Bebauungsplanaufhebung

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist es, Planungssicherheit für die Erweiterung der nordöstlich gelegenen Klinik zu schaffen.

Das betroffene Flurstück 576/115 wurde mittlerweile mit dem bereits im Eigentum des Klinikbetreibers stehenden Grundstück Flur-Nr. 576/23 der Gemarkung Grabitz verschmolzen.

In dem Zuge der Teilaufhebung wird auch der Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald in diesem Bereich angepasst. Die Festsetzung für den Bereich der ehemaligen Flur-Nr. 576/115 wird von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Sondergebiet (Kur- und Erholungsgebiet) nach § 11 BauNVO geändert.

3 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG

Damit die geplante Bebauung als Erweiterung der Klinik erfolgen kann, muss der östlich entstehende Waldrand auf der Flur-Nr. 576 umgebaut werden. Es ist ein gestufter Waldrand zu entwickeln, der als Übergang von der ehemaligen Flur-Nr. 576/115 zur bestehenden Waldfläche dient.

Da die betroffene Fläche jedoch nicht im Geltungsbereich dieser Teilaufhebung liegt, wird die Festsetzung in der derzeit laufenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Eichert“ B.Nr. 08.01.29 berücksichtigt.



Plangebiet und zu entwickelnder gestufter Waldrand / ohne Maßstab / Quelle: IKGIS Cham

4 ALTLASTEN

Für den gegenständlichen Bereich der Fl.Nr. 576/23 liegt eine orientierende Untersuchung der TAUW GmbH vom 3. Mai 2024 vor (R001-14174219LIL), welche als Anlage der Satzung beigelegt ist.

Diese kommt zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet zwar Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 1,80m bis 1,90m vorhanden sind, darin jedoch nur sehr geringe Fremdstoffanteile enthalten sind. Die Auffüllungen sind im Hinblick auf die geprüften Schadstoff-Gehalte als unauffällig zu betrachten.

Es liegen keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind bei gegenwärtigem Zustand der Fläche keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge von Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund kann es zu einer geänderten Befundlage kommen, die eine Neubeurteilung der Gefährdungssituation notwendig macht.

Aus bautechnischen Erwägungen wird empfohlen, den gesamten Auffüllhorizont auszuheben, da es bei verbleibender Auffüllung zu Standsicherheitsproblemen kommen könnte.

**5 NATURSCHUTZRECHTLICHE
EINGRIFFSREGELUNG**

Durch die Teilaufhebung entfällt ein im Bebauungsplan „Am Eichert“ als Ausgleichsfläche vorgesehener Bereich. Dieser wird an anderer Stelle in gleicher Größe ausgeglichen. Hierfür ist eine Teilfläche der Flur-Nr. 2904/1 Gemarkung Furth im Wald vorgesehen.

Zur Sicherung der Aufwertungs- und Ausgleichsverpflichtung wurden bereits entsprechende Grunddienstbarkeiten und eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Cham – Untere Naturschutzbehörde notariell beurkundet.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung wurde im Rahmen der geplanten Klinikerweiterung von

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

erstellt.

II. UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

- 1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplans ist es, Planungssicherheit für die Erweiterung der nordöstlich gelegenen Klinik zu schaffen.

Das betroffene Flurstück 576/115 wurde mittlerweile mit dem bereits im Eigentum des Klinikbetreibers stehenden Grundstück Flur-Nr. 576/23 der Gemarkung Grabitz verschmolzen.
- 2 UMWELTRELEVANTE ZIELE UND FACHGESETZE**

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird eine Fläche, welche als Baumbestand auf öffentlicher Grünfläche und als öffentlicher Fußgängerbereich mit wasserdurchlässigem Belag festgesetzt ist aufgehoben.

Somit findet im Geltungsbereich ein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.
- 3 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplans bleiben die festgesetzten Grünflächen 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 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 beigelegt.
- 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.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Eichert“ (B.Nr. 08.01.29) mit seiner 1. Änderung (B.Nr.08.01.29.I). findet aufgrund des Entfalls von festgesetzten Grünflächen 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung am _____ die Einleitung des Verfahrens über die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Eichert“ B.NR. 08.01.29 mit der 1. Änderung B.Nr. 08.01.29.I beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 4 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 5 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ erneut öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- 7 / Ausgefertigt
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 8 / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Aufhebungsbebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer