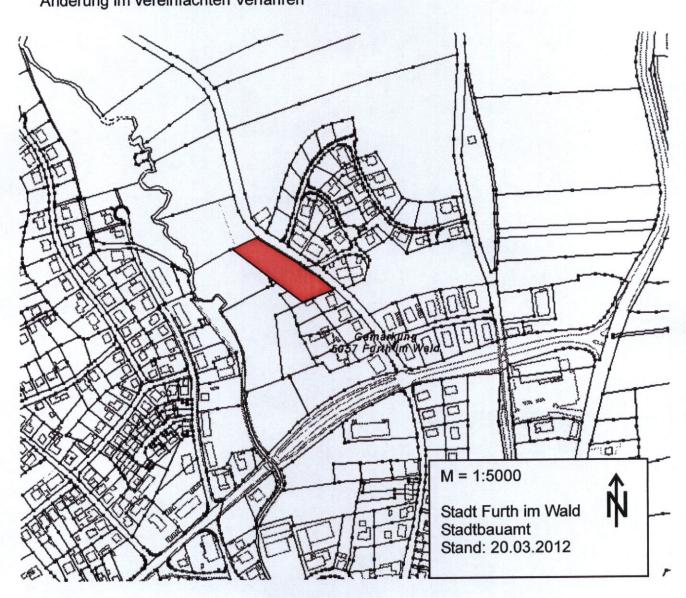
# Stadt Furth im Wald Landkreis Cham

B. Nr. 08.01.23.01 Sedanolskraft: 23.03.2012 G. 50



Erweiterung des Bebauungsplanes "Sagweg" 08.01.23.01 (südöstliche Erweiterung)

Änderung im vereinfachten Verfahren



### Inhaltsverzeichnis

Deckblatt mit Übersichtslageplan M = 1:5000	1
Satzung	2
Änderungsplanung M = 1: 1000	3
Begründung	4/5
Verfahrensvermerke	5
Zusammenfassende Erklärung	6

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO 2009) beschließt der Stadtrat Furth im Wald in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.03.2012 die

"1. Erweiterung des Bebauungsplanes Sagweg" als

# Satzung:

# § 1 Geltungsbereich

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Sagweg" in der Fassung der Planunterlagen vom 20.03.2012 ist beschlossen.

Das Grundstück mit der Flurnummer 966 sowie Teilflächen der FlNrn. 752 und 709 und die Wegeflächen 966/2 und 966/3 werden in den Bebauungsplan Sagweg mit einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung der Unterlagen vom 20.03.2012 (Anlage 1).

# § 2 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen und die Nutzungsschablone der Erweiterungsplanung mit Stand 20.03.2012 (Anlage 1).

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch außerhalb der Baugrenzen Garagen oder überdachte Stellplätze im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässig. Die maximal zulässige GRZ/GFZ wird auf 0,3 / 0,6 festgesetzt, die maximal zulässigen Wandhöhen an der ungünstigsten Stelle werden ab Urgelände auf 7 m festgesetzt, maximal 2 Vollgeschoße sowie Einzelhausbebauung.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sagweg" vom 01.07.1997 behalten ihre Gültigkeit. Dies gilt auch für künftige Änderungen bezüglich der beabsichtigten Klarstellung und Bereinigung von textlichen Festsetzungen. Die Lage der Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Faktor 0,2 erfolgt über das Ökokonto der Stadt Furth im Wald. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf dem städtischen Grundstück FINr. 966/1 entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorgenommen. Die Kostenumlegung geschieht nach der Satzung der Stadt Furth im Wald über Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 22.03.2011.

# § 3 In Kraft treten

Die "1. Erweiterung des Bebauungsplanes Sagweg" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB)..

Furth im Wald, 20.03.2012

STADT FURTH IM WALD

Bauer & Cleul Erster Bürgermeister



# Bekanntmachungsvermerk:

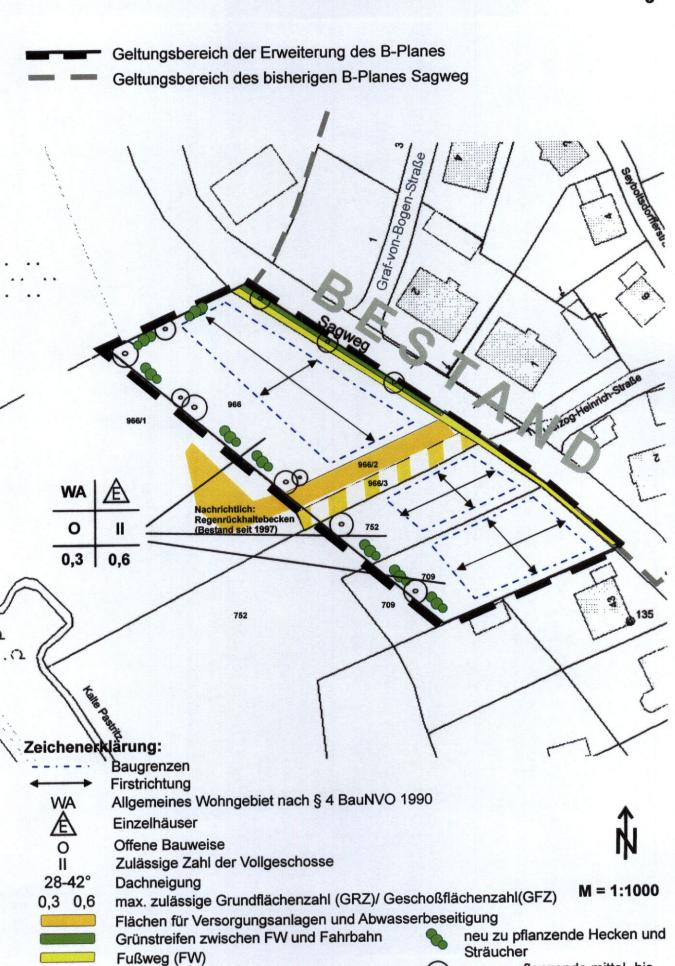
Die Satzung wurde gemäß § 34 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Furth im Wald durch Anschlag an den Amtstafeln

Bauer General Erster Bürgermeister



neu zu pflanzende mittel- bis

großkronige Bäume



Verkehrsfläche (privat)

## A) Begründung

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.05.1997 den Bebauungsplan "Sagweg" als Satzung beschlossen, rechtsverbindlich seit 02.07.1997.

Das Baugebiet wurde durch einen Erschließungsträger erschlossen. Die Grundstücke FlNrn. 966, 752 und 709 wurden in das Aufstellungsverfahren nicht einbezogen, da der Erschließungsträger nicht Eigentümer war.

Die Stadt hat im Zuge der Herstellung der vorgelagerten Einrichtungen für das Baugebiet diese Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als geplantes Allgemeines Wohngebiet dargestellt sind, mit erschlossen und den Grundstückseigentümern die spätere Bebaubarkeit zugesichert. Die Erschließungsbeiträge bzw. Herstellungsbeiträge wurden entrichtet.

Geplant war ursprünglich der Erlass einer Ortsabrundungssatzung für die südwestlich des Sagweges bestehende Wohnbebauung unter Einbeziehung der o.g. unbebauten Grundstücke. Aus verschiedenen Gründen war die nachträgliche Überplanung der vorhandenen Bebauung nicht durchführbar. Für die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes liegenden unbebauten Grundstücke kommt deshalb nur die Schaffung von Baurecht durch eine Erweiterung des Bebauungsplanes in Betracht.

II. Lage und Größe der Erweiterung

Die für die Erweiterung des Baugebietes vorgesehenen Grundstücke liegen unmittelbar an der Erschließungsstraße "Sagweg". Die Planung umfasst die folgenden Grundstücke als Baugrundstücke: FlNr. 699 mit 2255 qm, TF aus FlNr. 752 mit 762 qm, TF aus FlNr. 709 mit 1069 qm, sowie die Grundstücke FlNr. 966/2 mit 235 qm und 966/3 mit 247 qm als Leitungstrasse und Bewirtschaftungsweg.

Das Datenbanksystem des Umweltministeriums "Informationssystem überschwemmungsgefährdete Gebiete IUG" weist für den Bereich Sagweg-Süd einen "wassersensiblen Bereich" aus. Damit kann nur ein schmaler Streifen entlang des Sagweges bebaut werden, der sich nach Nordwesten hin verjüngt. Mit Hang- und Grundwasser muss gerechnet werden. Die GRZ und GFZ wurden wegen des wassersensiblen Bereichs und der damit nicht vollständig ausnutzbaren Grundstückstiefe gegenüber dem bestehenden Baugebiet auf 0,3 bzw. 0,6 herabgesetzt.

III. Geplante Nutzung

Geplant ist die Nutzung als allgemeines Wohngebiet i.S. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990. Es gelten die Festsetzungen des der Straße gegenüberliegenden Teiles des Bebauungsplanes "Sagweg" mit zusätzlichen Festsetzungen.

IV. Erschließung

Der Anschluss an das Straßennetz erfolgt über die Ortsstraße "Sagweg".

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Stadt Furth im Wald

Die Abwässer werden an das vorhandene Trennsystem angeschlossen und abgeleitet, wobei das unverschmutzte Oberflächenwasser über das vorhandene Rückhaltebecken in den Vorfluter Kalte Pastritz eingeleitet wird. Grundstücksanschlüsse sind für die Baugrundstücke vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Furth im Wald.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kreiswerke Cham.

V. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei den überplanten Flächen entlang des Sagweges handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutzte Grünflächen nach Typ B in einem Gebiet der Kategorie I. Ein Kompensationsfaktor von 0,2 erscheint daher angemessen.

Fortsetzung nächste Seite

Der naturschutzrechtliche Ausgleich mit einem Ausgleichsfaktor von 0,2 erfolgt über das Ökokonto der Stadt Furth im Wald. Die Kosten für die Ausgleichsflächen werden nach der Satzung der Stadt Furth im Wald über Kostenerstattungsbeiträge nach §§ 135 a bis 135 c BauGB auf die bisherigen Außenbereichsgrundstücke anteilsgemäß umgelegt.

VI. Änderung im vereinfachten Verfahren

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sagweg werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Gebiet war bereits als künftiges Allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Festsetzungen für die Erweiterung wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und entsprechen im wesentlichen auch der im unbeplanten Gebiet entlang des Sagwegs vorhandenen Bebauung außerhalb des Baugebietes. Auch die vom Landratsamt angeregte Bereinigung und teilweise Klarstellung der Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes soll nach deren in Kraft treten für diese Erweiterung gelten.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird auf Grund der Größe der Erweiterungsfläche nicht begründet (siehe Abschnitt B - Umweltprüfung)

Schutzgebiete sind auf der zur Bebauung vorgesehen Fläche nicht festgesetzt. Damit ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben.

## B) Umweltprüfung

Das bestehende Baugebiet umfasst eine Fläche von 49.000 m². Die Erweiterungsfläche beträgt 4.568 m². Zusammen ergibt sich eine Gesamtgröße von 53.568 m². Damit würde das Vorhaben unter Nr. 18.7.2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben fallen und eine allgemeine Vorprüfung im Sinne des § 3 c Satz 1 UVPG wäre erforderlich..

Der Bebauungsplan wurde allerdings bereits am 02.07.1997 rechtsverbindlich, also vor der Umsetzungsfrist der betreffenden EU-Richtlinie am 14.03.1999.

Lt. § 3 b Abs. 3 UVPG findet in diesem Falle keine Addition der Flächen statt. Zudem ist die Additionsbestimmung nicht anwendbar bei Städtebauprojekten im Sinne der Nr. 18.7. der Anlage 1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit nicht erforderlich.

#### Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss: 19.07.2011

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit 21.11.2011 - 22.12.2011

Behördenbeteiligung 21.11.2011 - 22.12.2011

Behandlung von Stellungnahmen / Satzungsbeschluss 20.03.2012

Bekanntmachung /In Kraft treten 23. 03. 2012

Furth im Wald, 23. 03. 2012

STADT FURTH IM WALD

Bauer /- 1. Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung Bewertung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen:

Parzellierung und Sichtschutzpflanzung Der derzeitige Grundstückseigentümer von FINr. 966 möchte das Baugrundstück verkaufen. Um eine möglichst flexible Grundstücksteilung in zwei oder drei Baugrundstücke zu ermöglichen, wurde keine

Parzellierung vorgenommen.

In Anlehnung an die Festsetzungen des ursprünglichen Plangebietes, in dem neben wenigen Einzelbäumen keine durchgehende Sichtschutzpflanzung zum Außenbereich vorgesehen ist, wurde auch im Erweiterungsgebiet auf eine solche verzichtet. Zudem stehen der Stadt hier keine öffentlichen Flächen zur Verfügung. Private Grundflächen können dafür ebenfalls nicht erworben werden; der Grundstückseigentümer ist nicht verkaufsbereit.

Gestaltungsvorschriften zu Baukörper und Fassade

Die wenigen zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Baukörper sind Firstrichtung und höchstzulässige Geschosszahl. Die Firstrichtung wurde in der zeichnerischen Festsetzung freigestellt. Die festgesetzte höchstzulässige Geschosszahl ergibt sich aus Gründen des Ortsbildes und der baulichen Umgebung sowie aus Gründen des Nachbarschutzes.

Die zwingenden Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind "Putz in heimischer Art als geglätteter oder gescheibter Putz" sowie "stark strukturierte Putze und Zierputze sind unzulässig", "Fassadenverkleidungen ausschließlich in Holz zulässig" sowie "malerische Dekors ... sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig".

Dies alles orientiert sich am vorhandenen Ortsbild und der heimischen Baukultur und stellt nach Ansicht der Verwaltung keinen unzulässigen Eingriff in die Rechte des Bauherrn dar. Diese Forderung wird deshalb nicht berücksichtigt.

Grünordnerische Festsetzungen

Der Grundstückseigentümer beruft sich auf die fehlenden grünordnerischen Festsetzungen des Altbestandes an der Grenze zum Außenbereich nach Nordwesten und fordert für sein Grundstück die gleichen Festsetzungen bzw. Nichtfestsetzung. Dem kann gefolgt werden, zumal die Grundstücke im Bestandsplan eine weitaus exponiertere Lage über eine Strecke von fast 300 m zum Außenbereich aufweisen als die Erweiterungsfläche.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist die Anlegung eines Pflanzstreifens auf städtischem Grund zwischen Baugrundstücken und Regenrückhaltebecken geplant. Dieser umfasst einen Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche, die außerhalb des Plangebietes bereitgestellt und insgesamt im Rahmen der geltenden Satzung auf die Baugrundstücke umgelegt wird. (Die Stadt betreibt derzeit die Vorarbeiten zur Erstellung eines Ökokontos und prüft die dafür in Frage kommenden Flächen).

Wegen eines geplanten Verkaufs durch den Grundstückseigentümer wurde absichtlich für das Grundstück FINr. 966 keine Parzellierung vorgenommen um eine spätere Grundstücksteilung sowohl auf 2 als auch auf 3 Parzellen zu ermöglichen.

Ein Mindestmaß an Eingrünung wurde auf den Baugrundstücken nachträglich zeichnerisch festgesetzt. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen mit entsprechender Begrünung wird auf dem städtischen Grundstück südwestlich des Grundstückes FlNr. 966 vorgenommen. Insgesamt wird jedoch die Ausgleichsfläche über das Ökokonto abgerechnet und umgelegt.

Sonstige Anregungen:

Die vorgeschlagene maximale Gebäudehöhe von 7 m auf das Urgelände wird abweichend von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes als sinnvoll erachtet, da an dieser Stelle eine stärkere Hanglage vorliegt. Zusammen mit der Festsetzung von 2 Vollgeschossen wird eine ausreichend bestimmbare maximale Gebäudegröße ermöglicht.

Über die Befestigung der privaten Garagenzufahrten enthält der Bebauungsplan bereits Regelungen.

Die Überprüfung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Sagweg wird in einem eigenen Verfahren erfolgen. Die Anwendbarkeit der noch zu erfolgenden Regelungen auch für die jetzige Erweiterung wird ausdrücklich festgesetzt.

Ein Konflikt zwischen bestehenden gesetzlichen Regelungen und der Erweiterungsplanung besteht nicht. Die Stellungnahmen und Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Die nicht berücksichtigten Anregungen haben keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes.

Furth im Wald, 05.03.2012 Stadtbauamt, Peter Ochsenmeier