

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 **12.12.2024** 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.08.01.29.I) ist beschlossen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ergibt sich aus dem Lageplan (M. 1:1.000) in der Fassung vom **06.12.2024**.

§ 2

Der Teilaufhebungsbebauungsplan besteht aus:

Lageplan M. 1.1000 in der Fassung vom **06.12.2024**

Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **06.12.2024**

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 13. DEZ. 2024

Stadt Furth im Wald


Sandro Bauer
Erster Bürgermeister





Geltungsbereich Teilaufhebung „Am Eichert“, B.Nr. 08.01.29 und B.Nr. 01.29.1 / ohne Maßstab

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

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.

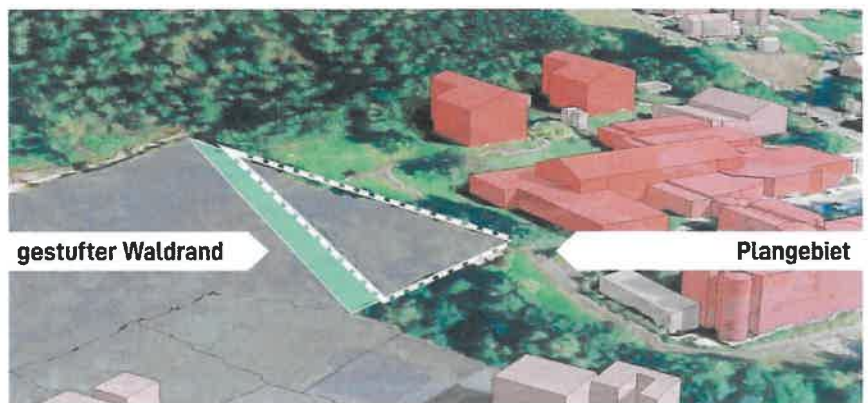
Das betroffene Flurstück 576/115 wurde mittlerweile mit dem bereits im Eigentum des Klinikbetreibers stehenden Grundstück Flur-Nr. 576/23 der Gemarkung Grabitz verschmolzen.

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 Entwicklung des gestuften Waldrands vor bzw. im Rahmen der Einreichung eines Einzelbauantrags abschließend festgelegt



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 beigefügt ist.

Zur Gefährdungsabschätzung wurden am 02.10.2024 zwei zusätzliche Bohrungen (S3, S4) bis zum Anstehenden mittig auf der Flurnummer 576/23, Gem. Grabitz abgeteuft und die gewonnenen Proben hinsichtlich einer Gefährdung für den Pfad Boden-Grundwasser nach dem LfU-Merkblatt 3.8/1 (05/2023) im 2:1-Eluat untersucht.

Die erneute Untersuchung der TAUW GmbH vom 02.10.2024 (R002-1417429LIL-V03f) ist als Anlage der Satzung beigefügt.

Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt unterhalb des geringmächtigen Oberbodens ca. 1,20 m und setzt sich aus stark sandigen Schluffen mit nur geringen Anteilen Ziegel (< 2 Vol.-%) zusammen.

Die untersuchten Proben zeigen keinerlei Auffälligkeiten und im Eluat keine Prüfwertüberschreitungen.

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 beigefügt.
- 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

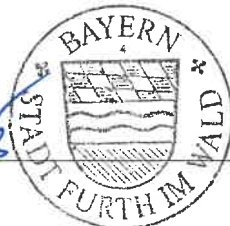
- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung am **06.02.2020** die Einleitung des Verfahrens über die Änderung (Teilaufhebung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Am Eichert" (B.NR. 08.01.29) mit der 1. Änderung (B.Nr. 08.01.29.I) beschlossen. Diesen Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom **24.09.2020** nochmals ergänzt.
- 2 / Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- 3 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **20.10.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.11.2022** bis **15.12.2022** öffentlich ausgelegt.
- 4 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **20.10.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BauGB in der Zeit vom **15.11.2022** bis **15.12.2022** beteiligt.
- 5 / Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom **26.01.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **19.01.2023** gebilligt.

Gleichzeitig wurde einem Wechsel des Verfahrens vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ins Regelverfahren konkludent zugestimmt. Die bereits erfolgte Auslegung tritt an Stelle der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- 6 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.01.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **07.02.2023** bis **10.03.2023** öffentlich ausgelegt.
- 7 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.01.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BauGB in der Zeit vom **07.02.2023** bis **10.03.2023** beteiligt.
- 8 / Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom **10.07.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.06.2024** gebilligt.
- 9 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.06.2024** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.07.2024** bis **30.08.2024** erneut öffentlich ausgelegt.
- 10 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.06.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB BauGB in der Zeit vom **29.07.2024** bis **30.08.2024** erneut beteiligt.
- 11 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom **12.12.2024** den Bebauungsplan zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Am Eichert" mit der 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **06.12.2024** als Satzung beschlossen.

12 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den **13.12.2024**

1. Bürgermeister Sandro Bauer

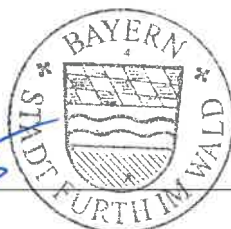


13 / Der Satzungsbeschluss zu dem Teilaufhebungsbebauungsplan wurde am **13.12.2024** gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufhebungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

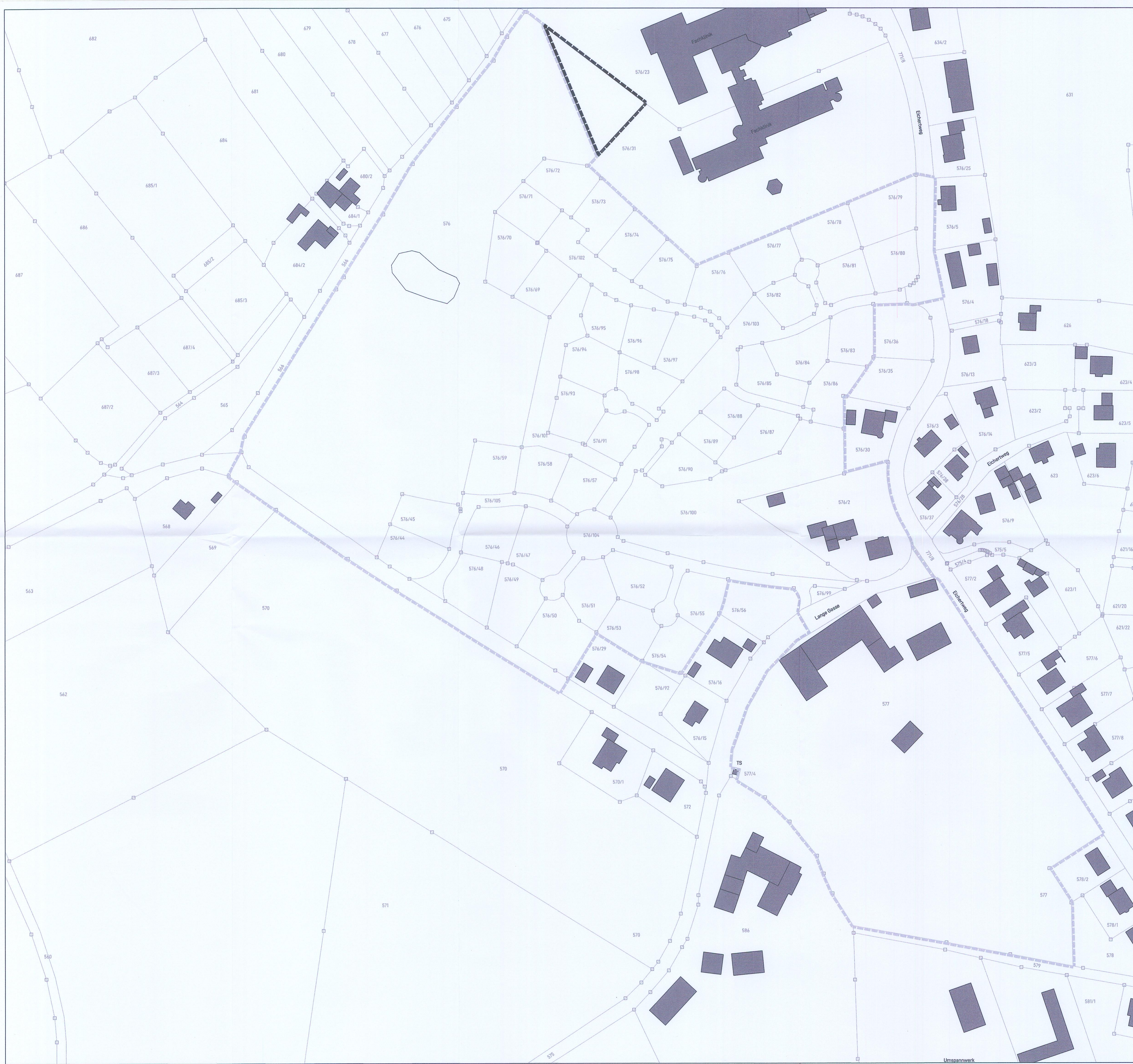
Der Teilaufhebungsbebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den **16.12.2024**



1. Bürgermeister Sandro Bauer



M. 1:1000

LEGENDE

- Geltungsbereich der Teilaufhebung
- Geltungsbereich B.Nr. 01.08.29 und B.Nr. 01.08.29.1 "Am Eichert"
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude



STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS
"AM EICHERT" B.NR. 08.01.29
MIT DER 1. ÄNDERUNG B.NR. 08.01.29.1**

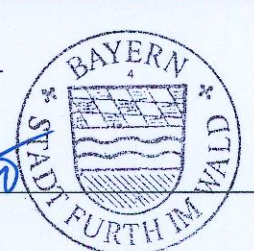
FASSUNG VOM 06.12.2024
M. 1:1000

PH2
PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 - 93458 ESCHLKAM
T +49 (0) 9948 73990-00
E info@ph2architektur.com
I www.ph2architektur.com



Furth im Wald, den 13. DEZ. 2024

1. Bürgermeister Sandro Bauer



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung

Anlage zur

Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans

"Am Eichert" B.Nr. 08.01.29
mit der 1. Änderung B.Nr. 08.01.29.I

Bearbeitung:

Elke Amberger

Dipl.Ing.(FH) Landespflege

Kaitersbergstr. 10

93495 Weiding

Tel. 09977/902192 Handy 0160/4810765

31.01.2022, geä. 09.03.2022: S.14 und 15

1 Beschreibung des Vorhabens: Neubau Klinikgebäude

Abb. 1 Lageplan verkleinert mit beantragter Fläche

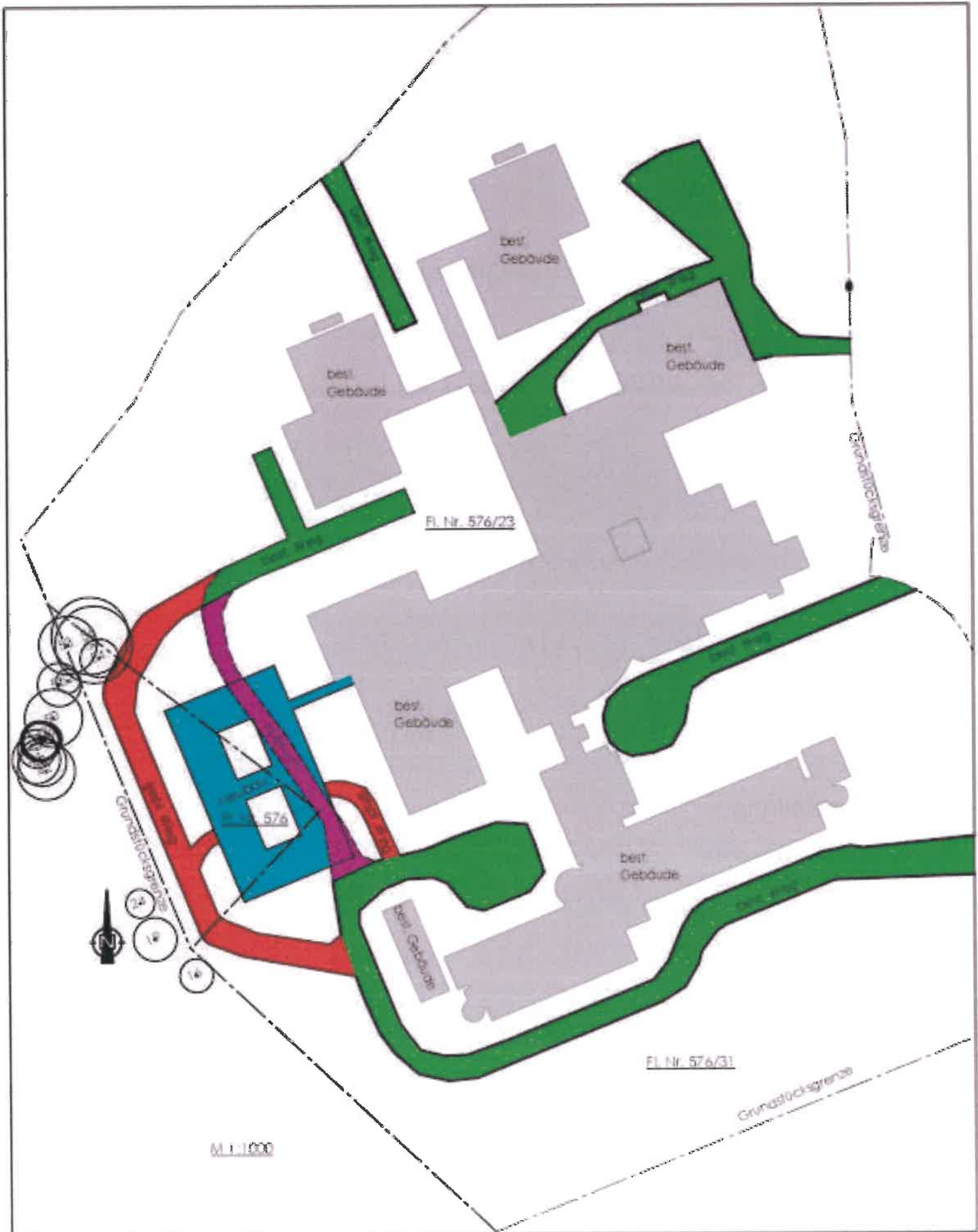


Abb. 2 Lageplan verkleinert mit Darstellung der zu entfernenden Gehölze



2 Erfassung des Ausgangszustandes:



Abb.3

Ausgangszustand:

Vorh. Feldgehölze, mittlere Bedeutung Schutzgut Arten und Lebensräume (BayKompV, Anl. 2.1)

Bewertung lt. Biotopwertliste:

B211 Feldgehölze, Grundwert mittel, Wertpunkte 6

In unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück befindet sich ein Baugebiet.

Lt. Bebauungsplan war diese Teilfläche bereits als Ausgleichsfläche für das Baugebiet vorgesehen.

Diese Fläche muss flächenmäßig 1:1 ausgeglichen werden. Dies kann an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzt werden.



Abb. 4

Die vorhandene Eingrünung, siehe z.B. Abb. 4, insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände ausserhalb des geplanten Erweiterungsbereiches sind von der Baumassnahme nicht betroffen und werden erhalten.

Im Rahmen der Gebäudeplanung sind zwei Innenhöfe vorgesehen, die ebenfalls begrünt werden können.

Festlegung des Wirkraumes:

Der Untersuchungsraum umfasst das Planungsgebiet und den durch die geplante Bebauung in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Qualität des Landschaftsbildes möglicherweise beeinträchtigten Raum im Umfeld des Planungsgebietes.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind weitgehend zu reduzieren:

Schutzgut Boden: Die Bodenversiegelung sollte auf das notwendige Maß reduziert werden, versickerungsfähige Beläge verwenden.

Schutzgut Wasser: Herstellen von Sickeranlagen auf eigenem Grundstück.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Überbauung verändert sich das Geländeklima kleinräumig. Möglichst wenig Flächen versiegeln.

Schutzgut Landschaftsbild: Es werden neue Wegebeziehungen und Gebäude in das vorhandene Landschaftsbild eingegliedert. Die vorhandene Eingrünung, siehe z.B. Abb. 4, insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände ausserhalb des geplanten Erweiterungsbereiches sind von der Baumassnahme nicht betroffen und werden erhalten.

Durch die Neupflanzung von Einzelbäumen wird das Bauvorhaben zugleich teilweise eingegrünt.

Schutzgut Arten und Lebensräume: Die Feldgehölze haben hier eine mittlere Bedeutung und der Flächenverlust kann durch die Pflanzung von Gewässerbegleitgehölzen unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen sowie durch die Extensivierung des angrenzenden Grünlands auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche hinsichtlich der Lebensraumfunktionen ausgeglichen werden.

3. Ermittlung der Beeinträchtigungen und des Kompensationsbedarfs (Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen):

a) Vorhandene Feldgehölze

Die bereits als Ausgleich für das Baugebiet in der Nachbarschaft vorgesehene Feldgehölzfläche muss flächenmässig (**1550 qm**) gleich ausgeglichen werden.

In der Stadt Furth im Wald **gilt eine Baumschutzverordnung**. Das Verbot der Fällung gilt hier für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm. Ausgenommen sind alle Nadelgehölze, Obstbäume, Erlen, Pappeln, Weiden und Birken.

Die vom Bauherrn beabsichtigten Baumfällungen innerhalb der Feldgehölzfläche unterliegen somit nicht der Baumschutzverordnung der Stadt Furth im Wald.

Zu beachten:

Gemäß den Regelungen zum allgemeinen Artenschutz in §39 Abs. 5 BNatSchG dürfen zwischen 01.03. und 30.09. keine Bäume und Hecken entfernt werden.

Nach den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum besonderen Artenschutz sind die Hecken und Bäume vor der Beseitigung auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten zu untersuchen.

Als neue Ausgleichsfläche vorgesehen ist das Grundstück Fl. Nr. 2904/1 Gemarkung Furth im Wald, in Daberg.

Diese Fläche liegt im FFH-Gebiet „Chamb, Regentalau und Regen zw. Roding und Donaumündung“.

Hier kann der Flächenverlust Feldgehölze entlang dem sich dort befindlichen Fließgewässer durch die Pflanzung gewässerbegleitender Gehölze und die Extensivierung des angrenzenden Grünlandes ausgeglichen werden.

b) Versiegelung im Zuge des beantragten Bauvorhabens:

Massenermittlung Eingriff

Fläche	Berechnung	Quadratmeter
Gebäude	44m x 26m	1144 qm
abzüglich zu begrünende Innenhöfe	7,80m x 11mx2	abzügl. 170 qm
Feuerwehrumfahrt	120m x 5m	600 qm
Wege	40m x 2m	80 qm
abzüglich Abbruch des bereits vorh. Weges	67m x 4m	abzügl. 268 qm
Gesamtfläche		<u>1386 qm</u>

Die Eingriffsfläche umfasst ca. **1380 qm**.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund des oben bereits festgelegten Ausgleichs der Feldgehölze hier die Versiegelung auf Ausgangszustand Intensivgrünland angesehen werden.

Ausgangszustand: Grünland

Geringe Bedeutung Schutzgut Arten und Lebensräume
(BayKompV, Anl. 2.1) Bewertung lt. Biotopwertliste: G 11 Intensiv bewirtschaftetes Grünland, Grundwert gering, Wertpunkte 3

Bei genehmigungspflichtig versiegelten Flächen zwischen 201 qm und 2000 qm sowie einem Ausgangszustand von Grünland (G11) kann die Kompensationsermittlung mit vereinfachter Vorgehensweise durchgeführt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann hier der Kompensationsumfang mit 30 % ermittelt werden:

30 % von 1380 qm = **414 qm**

Weitere Schutzgüter, Artenschutzrecht oder Gebietsschutz sind nicht erheblich betroffen und daher ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine zusätzliche Kompensation notwendig.

4. Ableitung der nötigen Maßnahmen:

a)

B 212 Feldgehölze **und** G2 Extensivierung Grünland

Als neue Ausgleichsfläche für den Flächenverlust Feldgehölze (1550 qm) vorgesehen ist das Grundstück Fl. Nr. 2904/1 Gemarkung Furth im Wald, in Daberg.

Diese Fläche liegt im FFH-Gebiet „Chamb, Regentaläue und Regen zw. Roding und Donaumündung“.

Die geplanten Massnahmen bedeuten eine ökologische Aufwertung, da eine standortheimische Ufervegetation entwickelt wird und das angrenzende Grünland extensiviert wird.

Zudem stellen die beiden Massnahmen einen Pufferstreifen zum Gewässer hin dar und verringern so schädliche Einträge aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Es wird sich eine höhere Pflanzenvielfalt einstellen und Insekten sowie Kleinlebewesen erhalten mehr Lebensraum.

b)

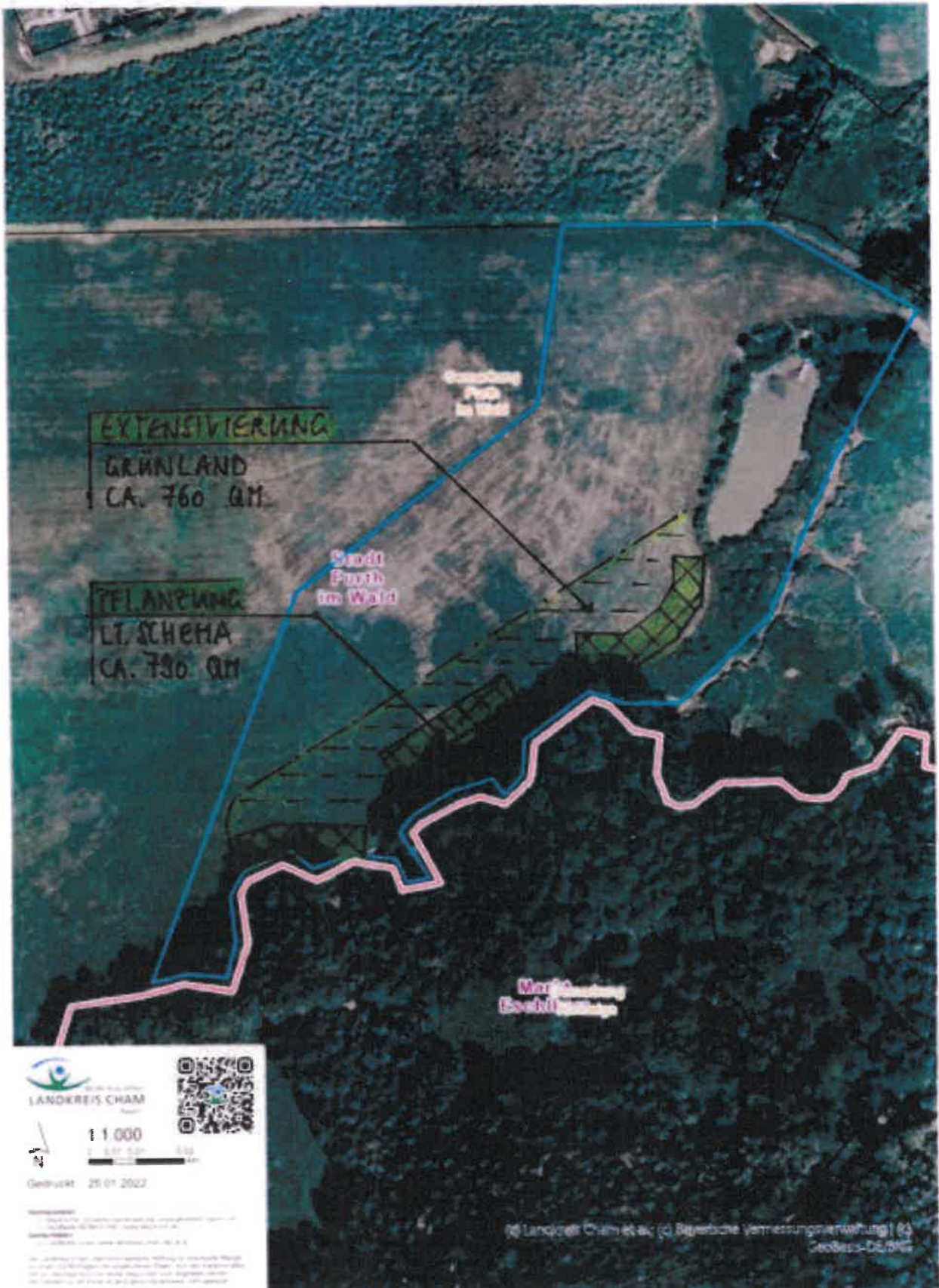
B 312 Einzelbäume

Die Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen dient zum Ausgleich der Versiegelung im Zuge des geplanten Neubaus.

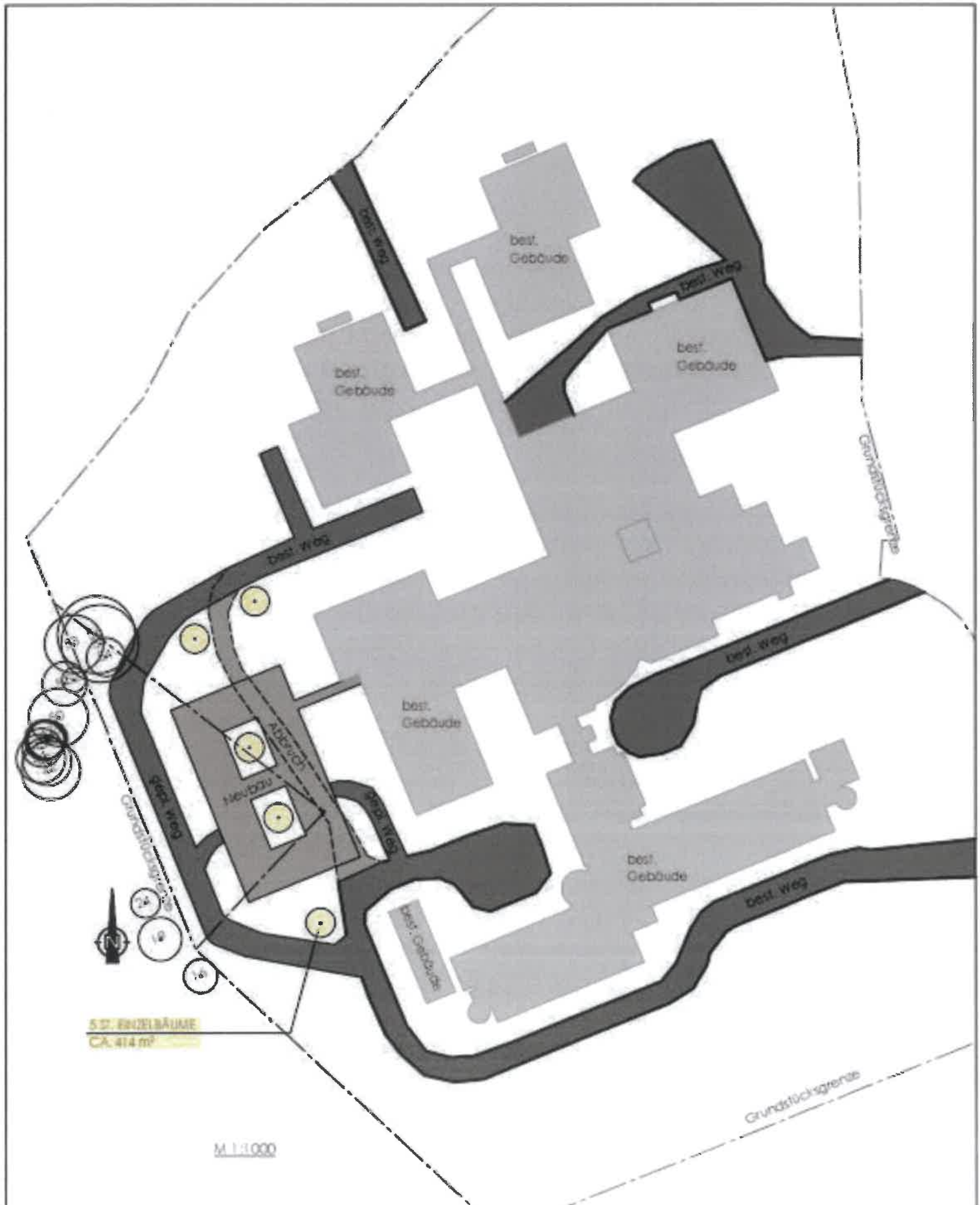
5. Übersicht zur Anlage der Kompensationsmaßnahmen:

Lagepläne **verkleinert**, mit Darstellung Kompensationsmassnahmen) **Gewässerbegleitende Gehölze und Extensivierung Grünland auf der Ausgleichsfläche in Daberg Abb. 5**

GeoBIS-Cham



b) Einzelbäume auf dem Baugrundstück Abb. 6



Maßnahmen **Kompensation:**

- a) Anlage ca. **790 qm Feldgehölze** entlang Fließgewässer auf dem Grundstück Fl.Nr. 2409/1 Gemarkung Furth im Wald

Zu verwenden sind einheimische, standortgerechte Gehölze, Anordnung siehe **beigefügtes Pflanzschema**, Pflanzung vierreihig, Gesamtbreite 7,50m, Pflanzabstand 1,50 m

und zudem

ca. **760 qm Extensivierung Grünland**

(nur ein- bis dreimalige Mahd jährlich, Verzicht oder stark reduzierter Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel, schonende Bodenbearbeitung) im an die Pflanzflächen angrenzenden Bereich, siehe Darstellung auf dem Luftbild Abb.5

Da diese **Kompensationsmassnahmen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück** aus dem Bauantrag durchgeführt werden, ist es erforderlich, diese Flächen **dinglich zu sichern**. (Grundbuchsicherung als Naturschutzdienstbarkeit: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB)

- b) Pflanzung von **Einzelbäumen** auf dem Baugrundstück Fl. Nr 576, 576/23 und 576/31, z.B. in beiden Innenhöfen sowie entlang von neuen Wegen:

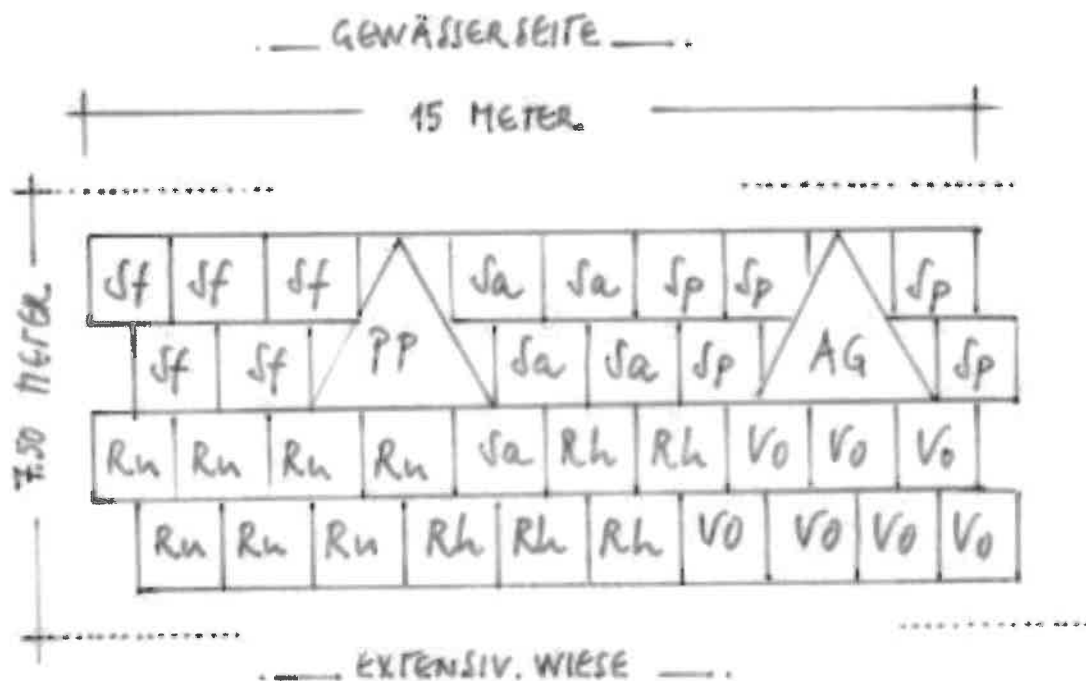
414 qm : 90 qm pro Baum => **5 Bäume**

Zu verwenden sind Hochstammbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm, standortgerechte Arten:

Carpinus betulus-Hainbuche oder Acer campestre-Feldahorn

Die Einhaltung des erforderlichen **Grenzabstandes** zu Nachbargrundstücken ist zu beachten.

Pflanzschema



Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

Benötigte Pflanzen pro 15 lfm:

- | | |
|------|--|
| 1 PP | Prunus padus-Traubenkirsche H STU 10-12 |
| 1 AG | Alnus glutinosa-Schwarzzerle H STU 10-12 |
| 5 Rh | Rhamnus frangula-Faulbaum Str 2xv 60-100 |
| 5 Sa | Salix aurita-Öhrchenweide Str 2xv 60-100 |
| 5 Sf | Salix frangula-Bruchweide Str 2xv 60-100 |
| 5 Sp | Salix purpurea-Purpurweide Str 2xv 60-100 |
| 7 Vo | Viburnum opulus-Gew. Schneeball Str 2xv 60-100 |
| 7 Ru | Rubus caesius-Kratzbeere Str 2xv 60-100 |

Es sind drei separate Pflanzflächen (mit je ca. 30, 30 und 40 lfm) anzulegen, sodass absichtliche Lücken zwischen den Pflanzflächen entstehen => Insgesamt ca. 100 lfm, d.h. Schema 7x pflanzen

6. Ausführungszeitraum, Unterhalt der Ausgleichsflächen:

- Vorgesehener **Pflanztermin** in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode Frühjahr oder Herbst
- Der Bauherr stellt die auf S.12 beschriebenen Massnahmen a) auf der Ausgleichsfläche und b) auf dem Baugrundstück erstmalig her und zeigt die **Fertigstellung** an (kurze Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde)
- **Pflegemaßnahmen** zum Unterhalt des Ausgleichs:
Massnahme a) auf der Ausgleichsfläche Durchführung von der Stadt Furth im Wald und Massnahme b) auf dem Baugrundstück Durchführung vom Bauherrn.
Dies beinhaltet die Herstellungs-, Erhaltungs- und Unterhaltungspflege für mindestens 25 Jahre. Die für die Ausgleichsflächen erforderlichen Flächen müssen dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.
- Da ein Teil der **Kompensationsmassnahmen auf einem anderen Grundstück als dem Baugrundstück** aus dem Bauantrag durchgeführt werden, ist es erforderlich, diese Flächen **dinglich zu sichern**. (Grundbuchsicherung als Naturschutzdienstbarkeit: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB)
Der Bauherr hat dies beim **Notar** zu veranlassen und den Nachweis beim Amt (Untere Naturschutzbehörde) vorzulegen.

7. Unterschriftenfeld:

Weiding, 09/03/22

Ort, Datum

Amberger

Unterschrift

Bearbeitung:

Elke Amberger

Dipl.Ing.(FH) Landespflege

Kaitersbergstr. 10

93495 Weiding

8. Quellenverzeichnis

- Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15/2013: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7.8.2013
- Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit redaktionellen Änderungen vom 31.3.2013
- Schulungen zur Anwendung der BayKompV, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) in 83410 Laufen
- Geoportal Bayern, BayernAtlas (Online-Viewer)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-WEB (Online-Viewer)
- Geobis Landkreis Cham
- BayKompV Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) vom Okt. 2016