

Vorlage

zu der Sitzung

des Stadtrates am 20.11.2002

Vollzug des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG);

Anhörungsverfahren zur Aktualisierung der bestehenden Bannwaldverordnung „Zirndorfer und Fürther Stadtwald mit Alter Veste und Pfalzhaus“

Bezug: Schreiben 423-746-Ju des Landratsamtes Fürth vom 20.08.2001

Anlagen: 5 Karten mit Bestand und Planungsvarianten FNP, LSG und Bannwald

Verfahrensstand: Anhörungsverfahren im Rahmen von Art. 38 BayWaldG, **erneute** Behandlung

- I. Mit RS 200.15-7704.3-1/99 vom 14.05.1999 forderte die Reg. v. Mfr. u. a. die Stadt Fürth und den Landkreis Fürth auf, die rechtskräftige Bannwaldverordnung zu aktualisieren. Zuständig für das Verfahren zum Erlass der Verordnung ist das Landratsamt Fürth, weil der überwiegende Teil des Waldes im Landkreis liegt. Der Stadt Fürth oblag es, dem Landratsamt eine zur Aufnahme in die Verordnung geeignete Vorlage für den städtischen Waldbereich vorzulegen. Im Herbst 1999 wurden von der Verwaltung der Stadt Fürth Vorschläge zur Aktualisierung der bestehenden Bannwaldverordnung für den Fürther und Zirndorfer Stadtwald erarbeitet. Die Überprüfung der bestehenden Bannwaldgrenzen hatte danach zu Änderungsvorschlägen im Bereich der Stadt Fürth geführt, denen mit Stadtratsbeschluss vom 17.10.2001 zugestimmt wurde.

a) Ehemaliges Waldkrankenhaus

Nach dem Verkauf des ehemaligen Waldkrankenhauses konnte der alte Begrenzungszaun beseitigt werden und eine **kleiner** gefasste Grundstücksfläche abgegrenzt werden. Das dazu vorliegende Vermessungsergebnis soll die Grundlage der neuen Bannwaldgrenze am ehemaligen Waldkrankenhaus bilden. Es fallen dabei ca. 519m² Bannwald im Bereich des ehemaligen Pfortnerhäuschens weg.

Im Rahmen der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit dem 19.12.2001) wurde die Bauflächendarstellung des v. g. Bereiches von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche geändert.

Durch die Aufstellung des vorgabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. X sollte die Grundlage für eine ergänzende Bebauung im Bereich des ehemaligen Waldkrankenhauses geschaffen werden. Das Verfahren wurde gemäß Stadtratsbeschluss vom 12.06.2002 allerdings eingestellt.

Flächenbilanz für den Bereich ehemaliges Waldkrankenhaus:

hinzukommender Bannwald 5,0551ha

wegfallender Bannwald 0,0519ha

+ 5,0032ha

(s. Anlage 5)

b) Waldheim Sonnenland

Es wurde vorgeschlagen, die Gemeinbedarfsfläche, die bisher die städtischen Grundstücke Fl. Nrn.: 594/12, Teile der Grundstücke 594/30 und 594/34 Gemarkung Fürther Stadtwald umfasste, auf das Grundstück Fl. Nr. 594/12 Gemarkung Fürther Stadtwald zu reduzieren. Der Bannwald sollte an das Grundstück Fl.Nr. 594/12 angrenzen. Die bisherige nördlich gelegene

Gemeinbedarfsfläche soll zukünftig als Fläche für Wald dargestellt, und unter Landschaftsschutz gestellt werden.

Flächenbilanz für den Bereich Waldheim Sonnenland
hinzukommender Bannwald 3,5670ha

Summe hinzukommender Bannwald insgesamt 8,5702ha (s. Anlage 5)

Nach dem zustimmenden StR-Beschluss vom 17.10.2001 wurde jedoch bekannt, dass die AWO-Fürth das Waldheim Sonnenland (Heilstättenstraße 140) für Psychisch-Kranke aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen erheblich erweitern will.

Eine bauliche Erweiterung des Waldheim Sonnenlandes ist nach Darstellung der AWO – Fürth aus wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten unbedingt vonnöten, um die zeitgemäße Versorgung der psychisch kranken Patienten mit ausreichend Wohnraum in Einzelzimmern und Begegnungs- und Therapieräumen zu garantieren. Längerfristig wird das bestehende Waldheim Sonnenland nicht mehr konkurrenzfähig sein, da auch andere Wohnheime derzeit mit großem Aufwand Umbaumaßnahmen durchführen, mit dem Ziel, möglichst weitreichende Einzelzimmerangebote zu schaffen.

Die Grundüberlegung fußt auf **4** wesentlichen Eckpunkten:

1. Reduzierung der Bewohnerzahl im Haupthaus von derzeit 32 Bewohnern auf 16 Bewohner, d. h. direkte Umwandlung bestehender DZ in EZ.
2. Umbaumaßnahmen im Haupthaus mit Nutzung bestehender Räumlichkeiten und Schaffung notwendiger neuer Versorgungsangebote (Sanitärräume, Therapieräume, Aufenthaltsräume), entsprechend den Standards des Heimgesetzes.
3. Eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes lässt die Statik **nicht** zu.
4. Neubau an das bestehende Gebäude unter der Vorgabe einer Platzerweiterung von derzeit insgesamt 36 Bewohnern (davon 4 Bewohnern im ehemaligen Hausmeistergebäude) westlich oder östlich vom Hauptgebäude auf 44 Bewohner, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Die Zahl der im Waldheim Sonnenland Beschäftigten würde sich dann von heute 17 Personen um weitere 2 Personen auf ca. 19 Personen erhöhen!

Die AWO betreibt seit den 60er Jahren das Waldheim, das zunächst als Schullandheim diente und seit den 80er Jahren als Wohnheim für psychisch Kranke betrieben wird. Das Areal umfasst die Flurnummern 594/12, 594/30 und einen Teil aus Fl. Nr. 594/18 Gem. Fürther Stadtwald.

Planungs- und Baurecht (s. Anlage 1)

Die planungsrechtliche Situation stellt sich für die von der AWO gepachteten Flächen wie folgt dar:
Wirksame FNP-Darstellung:

Die Erbpachtfläche Grundstück Fl.Nr. 594/12 Gemarkung Fürther Stadtwald und ein Teil der Freierholungsfläche Grundstück Fl.Nr. 594/34 und Grundstück Fl. Nr. 594/30 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf ("Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") dargestellt. Die Erbpachtfläche Grundstück Fl.Nr. 594/12 Gemarkung Fürther Stadtwald liegt zu einem kleinen Teil im Umgriff der rechtskräftigen Landschaftsschutz-VO.

Die Freierholungsfläche, die aus den Grundstücken Fl.Nr. 594/34 und Fl. Nr. 594/30 Gemarkung Fürther Stadtwald besteht ist teilweise als Fläche für Wald dargestellt und liegt zu rund zwei Dritteln im Landschaftsschutzgebiet. **(s. Anlage 2)**

Laut Stadtratsbeschluss vom 17.10.2001 (entsprechend dem Entwurf der Bannwald-VO ! Anlage 3 + 4) sollte die Freierholungsfläche, westlich, nördlich und östlich der Erbpachtfläche als Bannwald ausgewiesen werden. Ein Teil der Freierholungsfläche sollte von Flächen für den Gemeinbedarf ("Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" in Fläche für Wald umgewidmet werden. Gleichzeitig sollte die vorgenannte Fläche unter Landschaftsschutz gestellt werden. Die Grundstücke liegen im Außenbereich. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung §35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ anzuwenden. **(s. Anlage 1)**

Aufgrund der wirksamen FNP-Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf ("Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") (Anlage 1) **wäre** nördlich und westlich der bestehenden Gebäude grundsätzlich **eine angemessene, außenbereichsverträgliche bauliche Erweiterung im Rahmen des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB möglich**, sofern der Bauausschuss und (oder) der Stadtrat dem Bauvorhaben zustimmt, könnte das Gemeindliche Einverständnis erteilt werden.

Nördliche Erweiterung **(s. Anlage 1)**

Nördlich der Erbpachtfläche im Bereich der heutigen Gemeinbedarfsfläche ist der Wald allerdings **hochwertiger** als östlich der Erbpachtfläche auf einem Teil der Freierholungsfläche. Die Erschließung auf dem nach Norden stark ansteigendem Gelände wäre zudem **sehr aufwendig** und der Eingriff in den bestehenden Wald wäre erheblich. Deshalb wurde eine bauliche Erweiterung nach Norden nicht in Erwägung gezogen.

Westliche Erweiterung (s. Beschlussvorschlag 1) **(s. Anlage 3 + 4)**

Grundsätzlich wäre zwar auch eine bauliche Erweiterung westlich des Hauptgebäudes denkbar, allerdings müssten dann Patientenzimmer zugunsten eines Verbindungsflures aufgegeben und das Hauptgebäude **wesentlich** umgebaut werden. Zudem würden sich die beiden Gebäude sich gegenseitig verschatten. Außerdem fielen Stellplätze weg, die an anderer Stelle auf dem Grundstück neu gebaut werden müssten und zugleich auch zu einer weiteren Versiegelung des Grundstücks führen würden. Der Betrieb des Waldheim Sonnenlandes würde auch während des Umbaus **massiv** gestört werden und der Bau würde **erhebliche Mehrkosten** verursachen.

Sofern das ehemalige Hausmeistergebäude überbaut werden würde, müsste der Anbau auch um die Nutzfläche des Hausmeistergebäudes erweitert werden. Zudem müsste eine noch zu bestimmende Anzahl an Bäumen gefällt werden.

Flächenbilanz westliche Erweiterung

Die oben beschriebene Erweiterung des Bannwaldes im Bereich von Waldkrankenhaus und Waldheim Sonnenland entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 17.10.2001 würde die bestehende Bannwaldfläche um **ca. 8,5702ha** vergrößern.**(s. Anlage 4)**

Östliche Erweiterung, (s. Beschlussvorschlag 2) **(s. Anlage 5)**

Vor diesem Hintergrund wurde seitens der AWO daher vorgeschlagen, die Erweiterungsbauten östlich der heutigen Gebäude parallel zur Heilstättenstraße hin zu errichten. Dies hätte auch den Vorteil, dass ein Neubau mit einer Brücke an den bestehenden Versorgungstrakt angebunden werden könnte. Zudem würde der Neubau den Betrieb des Waldheims nur unwesentlich stören. Es

müßte allerdings eine größere Anzahl an Bäumen für die Errichtung des Neubaus gefällt werden. Zu beachten ist, dass der an dieser Stelle entfallende Wald (Aufforstung) aus ökologischer Sicht **weniger wertig** ist als der Wald nördlich des Waldheim Sonnenland.

Der baulichen Ergänzung steht allerdings auch der Beschluss des Naturschutzbeirates vom 23.04.2002 entgegen, die Erweiterung des Waldheim Sonnenlandes in östlicher Richtung aus Gründen des Landschaftsschutzes sowie im Hinblick auf die bereits vom Stadtrat beschlossenen Erweiterungen der Bannwaldverordnungen nicht zu zulassen, da auch hier erheblich in den vorhandenen Waldbestand eingegriffen werden müsse. Der Antrag, zu empfehlen, auf der von der Heimleitung vorgetragenen Grundlage, nach der nur 3500m² Flächen für den Gemeinbedarf ("Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") benötigt würde, weiterzuplanen, wurde damals mit 1:3 Stimmen abgelehnt. Dieser Beschluss müsste aufgehoben werden.

Der heutige Entwurf sieht eine Erweiterung um ca. 2500m² vor.

Dem müsste der Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 15.11.2002 zustimmen!!!

Seitens der AWO wird nun als Ausgleich für den Eingriff in den Waldbestand ein Abriss des Hausmeistergebäudes mit einer anschließenden Aufforstung angeboten.

Flächenbilanz östliche Erweiterung

(Anlage 5)

Durch die oben beschriebene reduzierte Erweiterung des Bannwaldes im Bereich von Waldkrankenhaus und Waldheim Sonnenland würde die bestehende Bannwaldfläche um **ca. 8,4202 ha** vergrößern.

Der Unterschied im Bannwaldzuwachs zwischen beiden Beschlussvorschlägen mit ca. 8,5702ha (Variante 1, westliche Erweiterung) bzw. ca. 8,4202 ha (Variante 2, östliche Erweiterung) beträgt nur **ca. 0,15 ha!**

Die v. g. zusätzlichen Flächen sind nicht als Bannwald in der Karte Landschaft und Erholung Karte 3, Stand 01.02.1998 des wirksamen Regionalplanes der Industrieregion Mittelfranken dargestellt. Nachdem anlässlich der Aktualisierung der Bannwald-VO vorab auch noch der Regionalplan zu ändern ist, kann h. E. davon ausgegangen werden, dass die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes noch rechtzeitig vor der Bannwald-VO wirksam wird.

Als Beschluss sind unter Abwägung des Schutzes des Waldbestandes und des Wohls der Allgemeinheit folgende **3** Beschlussvorschläge möglich:

1. Beschlussvorschlag (s. Anlage 4)

Bereich Ehemaliges Waldkrankenhaus

Zustimmung zum Entwurf der Bannwald-VO.

Bereich Waldheim Sonnenland

(s. Anlage 4)

Bauliche Ergänzung (en) im Bereich **westlich** des Hauptgebäudes Waldheim Sonnenland auf dem Grundstücks Fl.Nr. 594/12 Gemarkung Fürther Stadtwald **sollen möglich** sein.

Es ist **keine** Änderung des zustimmenden StR-Beschlusses vom 17.10.2001 erforderlich.

2. Beschlussvorschlag (s. Anlage 5)

Bereich Ehemaliges Waldkrankenhaus

Zustimmung zum Entwurf der Bannwald-VO.

Bereich Waldheim Sonnenland (s. Anlage 5)

Eine **bauliche Ergänzung östlich** des Hauptgebäudes Waldheim Sonnenland und Grundstücks Fl.Nr. 594/12 Gemarkung Fürther Stadtwald auf einer Teilfläche der Freierholungsfläche Grundstück Fl.Nr. 594/34 **soll ermöglicht** werden.

Dieser Grundstücksteil ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt und steht unter Landschaftsschutz. Dieser Bereich muss in Flächen für den Gemeinbedarf ("Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen") umgewidmet und der Landschaftsschutz muss aufgehoben werden. Als Ausgleich soll dann der Bereich um das Hausmeistergebäude von Gemeinbedarfsfläche in Fläche für Wald umgewidmet werden, um die Flächenbilanz teilweise auszugleichen. Zusätzlich soll dieser Bereich sowohl unter den Schutz der Bannwald-VO als auch dem der Landschaftsschutz-VO gestellt werden.

Es ist **zwingend** erforderlich, dass der Naturschutzbeirat in seiner Sitzung am 15.11.2002 einer baulichen Ergänzung nach Osten hin zustimmt. **(s. Anlage 5)**

Es ist **eine Aufhebung** des zustimmenden StR-Beschlusses vom 17.10.2001 erforderlich.

3. Beschlussvorschlag (s. Anlage 3 +4)

Dem Entwurf der Bannwald-VO soll zugestimmt werden, eine bauliche Erweiterung auf der Erbpachtfläche soll **ausgeschlossen** werden.

Es ist **keine** Änderung des zustimmenden StR-Beschlusses vom 17.10.2001 erforderlich.

- II. Beschlussvorlage (siehe gesondertes Blatt)
- III. HOA/ZD 3 zur Versendung mit der Tagesordnung/als Tischvorlage auflegen
- IV. Ref. VI

Fürth, den 13.11.2002
Wirtschaftsreferat

Müller