

**STADT FURTH IM WALD**

LANDKREIS CHAM  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



**AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS  
„AM FICHTENBACHER WEG“  
B.NR. 08.01.15**

SATZUNGSBESCHLUSS  
BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT  
VERFAHRENSVERMERKE

STADTBAUAMT FURTH IM WALD

# SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS „AM FICHTENBACHER WEG“

## B.NR. 08.01.15

### PRÄAMBEL

Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **23.03.2023** auf Grund

- / der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- / des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist,
- / des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist,
- / der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und
- / der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Fichtenbacher Weg“ (B.Nr. 08.01.15) als Satzung beschlossen.

### § 1

Die Aufhebung des seit 24.08.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Fichtenbacher Weg“ (B.Nr.08.01.15) ist beschlossen.

Der Geltungsbereich der Aufhebung ergibt sich aus dem Lageplan (M. 1:1000) in der Fassung vom **17.03.2023**.

### § 2

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

Furth im Wald, den **24.03.2023**.



1. Bürgermeister Sandro Bauer



Geltungsbereich „Am Fichtenbacher Weg“, B.Nr.08.01.15 / ohne Maßstab

## I. BEGRÜNDUNG

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

### Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Fichtenbacher Weg“ (B.Nr. 08.01.15) setzt innerhalb des Geltungsbereichs die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest.



Bebauungsplan „Am Fichtenbacher Weg“ B.Nr. 08.01.15 / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

**2 STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DER AUFHEBUNG****Grundlage**

Am 24.08.1991 hat der Bebauungsplan „Am Fichtenbacher Weg“ die Rechtskraft erlangt. Die wesentlichen Ziele des Bauleitplans bestehen in der Schaffung von Baurecht für den Wohnungsbau.

In der Planung wurde deshalb der gesamte Geltungsbereich als ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet mit einer Bauweise E+D bzw. U+E+D festgelegt.

**Ziele der Bebauungsaufhebung**

Für das, bis auf die Parzellen 15, 18 und 19, vollständig bebaute und genutzte Plangebiet im nordöstlichen Anschluss an die Glaserstraße, besteht kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Die genannten unbebauten Parzellen sind verkauft und liegen nicht am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Im Grünordnungsplan ist lediglich für die Parzelle 15 ein „Vorgarten“ als private Grünfläche festgesetzt, welche noch nicht erstellt ist.

Das Gebiet ist nach der Aufhebung deshalb gemäß § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, dessen Art der Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO.

Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Soweit Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung in der Eigenart der näheren Umgebung kein Vorbild haben, können diese - unter Beachtung von § 15 BauNVO - nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein.

Auf Grund der letzten genehmigten Bauanträge hat sich das Maß der baulichen Nutzung nach E+1 verschoben. Die Stadt Furth im Wald möchte dieser geordneten Nachverdichtung nicht im Wege stehen. Neuerliche Bauvorhaben in dieser Weise fügen sich ein.

**3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Durch die Aufhebung der Bauleitpläne findet im Plangebiet kein Eingriff statt.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist nicht gegeben.

## II. UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

### 1 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1991 soll auf Grund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden.

### 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 Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne wird nordöstlich der Glaserstraße Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### 3 BESTANDSAUFNAHME

#### **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsimmissionen durch die Glaserstraße (Ortsstraße) betroffen.

Durch die Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungspläne findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

#### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet ist nördlich der Glaserstraße annähernd vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

#### **Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser**

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes keine Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

Für das Schutzgut Luft und Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Planungsgebiet wird als weitgehend unbesiedelte Fläche bewertet, kartierte Biotop sind nicht vorhanden, östlich und nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayer. Wald“ an.

Die Lage des Plangebiets und die bestehende Vegetation lassen in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitergehende Nutzung der Grundstücke erfolgt.

**Schutzgut Landschaftsbild**

Auf dem Plangebiet ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch den Bebauungsplan werden keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>4</b> | <b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                     | Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne aus dem Jahr 1991, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann. |
| <b>5</b> | <b>AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT / BILANZIERUNG</b> | Innerhalb des Plangebiets findet planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.   |
| <b>6</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>  | Durch die Planung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, da für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff. BauGB besteht.<br><br>Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).         |

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung am **17.05.2018** die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Fichtenbacher Weg“ beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Aufhebungsbebauungsplans in der Fassung vom **23.11.2018** – inhaltsgleich zur Fassung vom 09.10.2018 – hat in der Zeit vom **05.12.2018** bis **18.01.2019** stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Aufhebungsbebauungsplans in der Fassung vom **23.11.2018** – inhaltsgleich zur Fassung vom 09.10.2018 – hat in der Zeit vom **05.12.2018** bis **18.01.2019** stattgefunden.
- 4 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **07.10.2021** den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.10.2021** als Satzung beschlossen.
- 5 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **26.01.2023** den Satzungsbeschluss zum Aufhebungsbebauungsplan aufgehoben.
- 6 / Der Entwurf des Aufhebungsbebauungsplans in der Fassung vom **07.10.2021** 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 Aufhebungsbebauungsplans in der Fassung vom **07.10.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.02.2023** bis **10.03.2023** beteiligt.
- 8 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **23.03.2023** den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **17.03.2023** als Satzung beschlossen.
- 9 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den **24.03.2023**

1. Bürgermeister Sandro Bauer



- 10 / Der Satzungsbeschluss zu dem Aufhebungsbebauungsplan wurde am **27.03.2023** gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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.

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 **28.03.2023**

1. Bürgermeister Sandro Bauer





**LEGENDE**

	Geltungsbereich Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans		Flurstücksgrenze
		948/19	Flurstücksnummer
			Gebäude, Hausnummer



STADT FURTH IM WALD  
 LANDKREIS CHAM  
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS  
 "AM FICHENBACHER WEG"  
 B.NR. 08.01.15**

ENTWURF VOM 17.03.2023  
 M. 1:1000

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



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

Furth im Wald, den 24. MRZ. 2023

  
 1. Bürgermeister Sandro Bauer

