

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



**TEILAUFBEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS
„WASSERGRABEN TEIL 2“
B.NR. 08.03.03
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB**

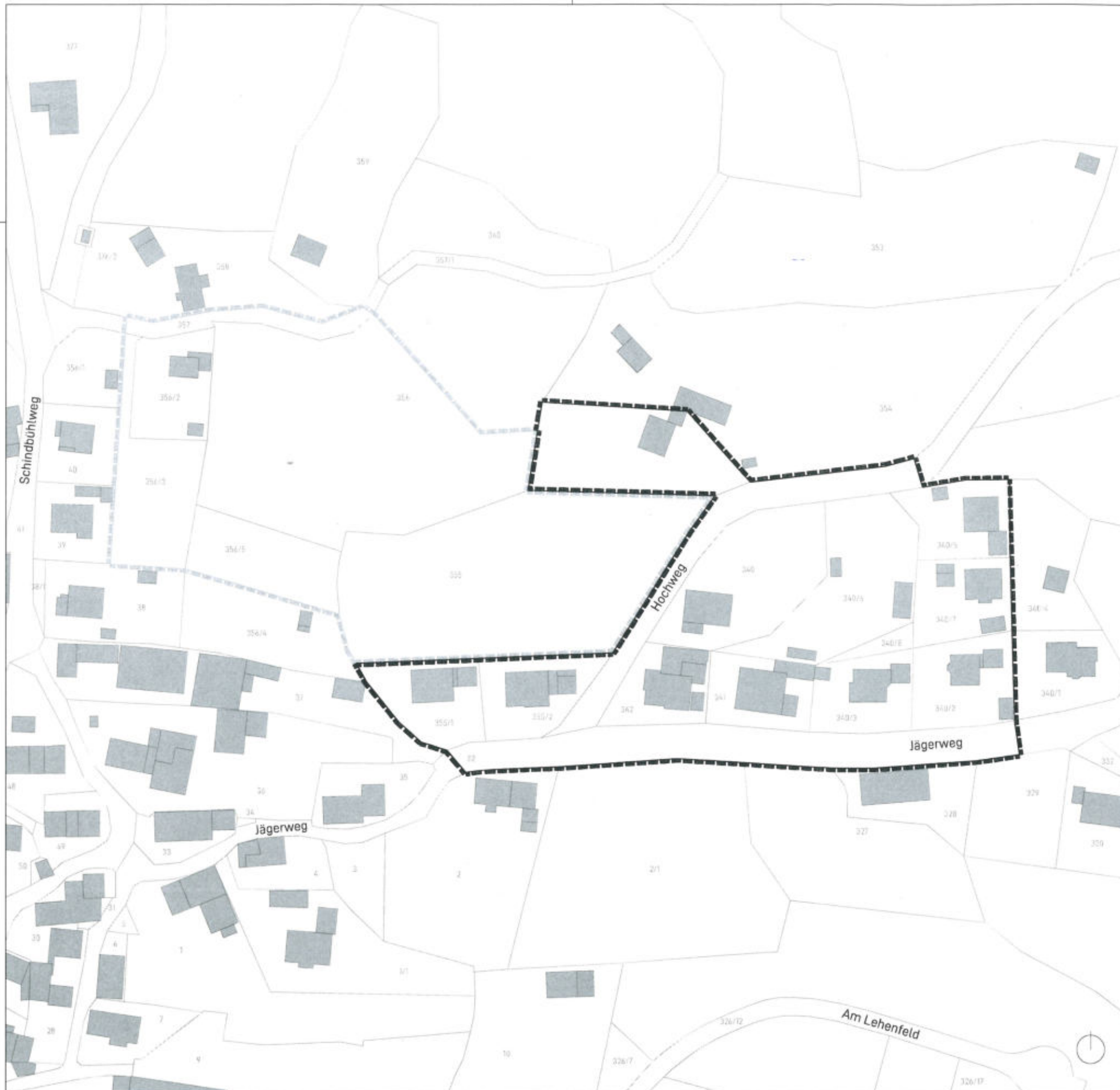
SATZUNGSBESCHLUSS
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
VERFAHRENSVERMERKE

STADTBAUAMT FURTH IM WALD

IN ZUSAMMENARBEIT MIT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM



LEGENDE

- Geltungsbereich Bebauungsplan "Wassergraben Teil 2"
- Geltungsbereich Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude



STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

TEILAUFBEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS "WASSERGRABEN TEIL 2" B.NR. 08.03.03 IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

ENTWURF VOM 20.04.2022
SATZUNGSBESCHLUSS VOM 21.09.2022
M. 1:1000



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



Furth im Wald, den **22. SEP. 2022**

[Signature]
1. Bürgermeister Sandro Bauer

SATZUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS „WASSERGRABEN TEIL 2“

B.NR. 08.03.03

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

PRÄAMBEL

Der Stadtrat Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 21.09.2022 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wassergraben Teil 2“ (B.Nr. 08.03.03) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1

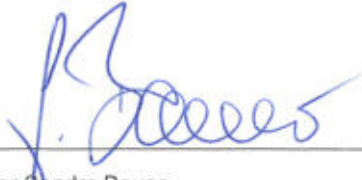
Die Teilaufhebung des seit 15.12.2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wassergraben Teil 2“ (B.Nr. 08.03.03) ist beschlossen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ergibt sich aus dem Lageplan (M. 1:1000) in der Fassung vom 21.09.2022.

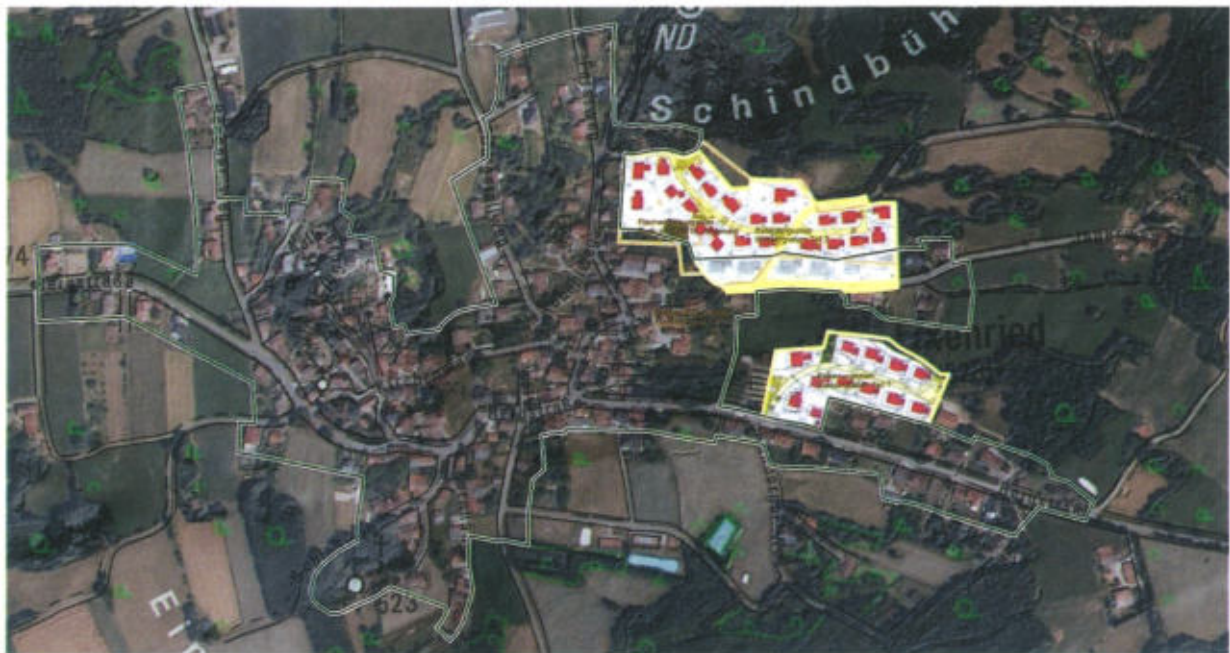
§ 2

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

Furth im Wald, den **22. SEP. 2022**



1. Bürgermeister Sandro Bauer



Ortsteil Lixenried mit rechtgültigen Bebauungsplänen / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4



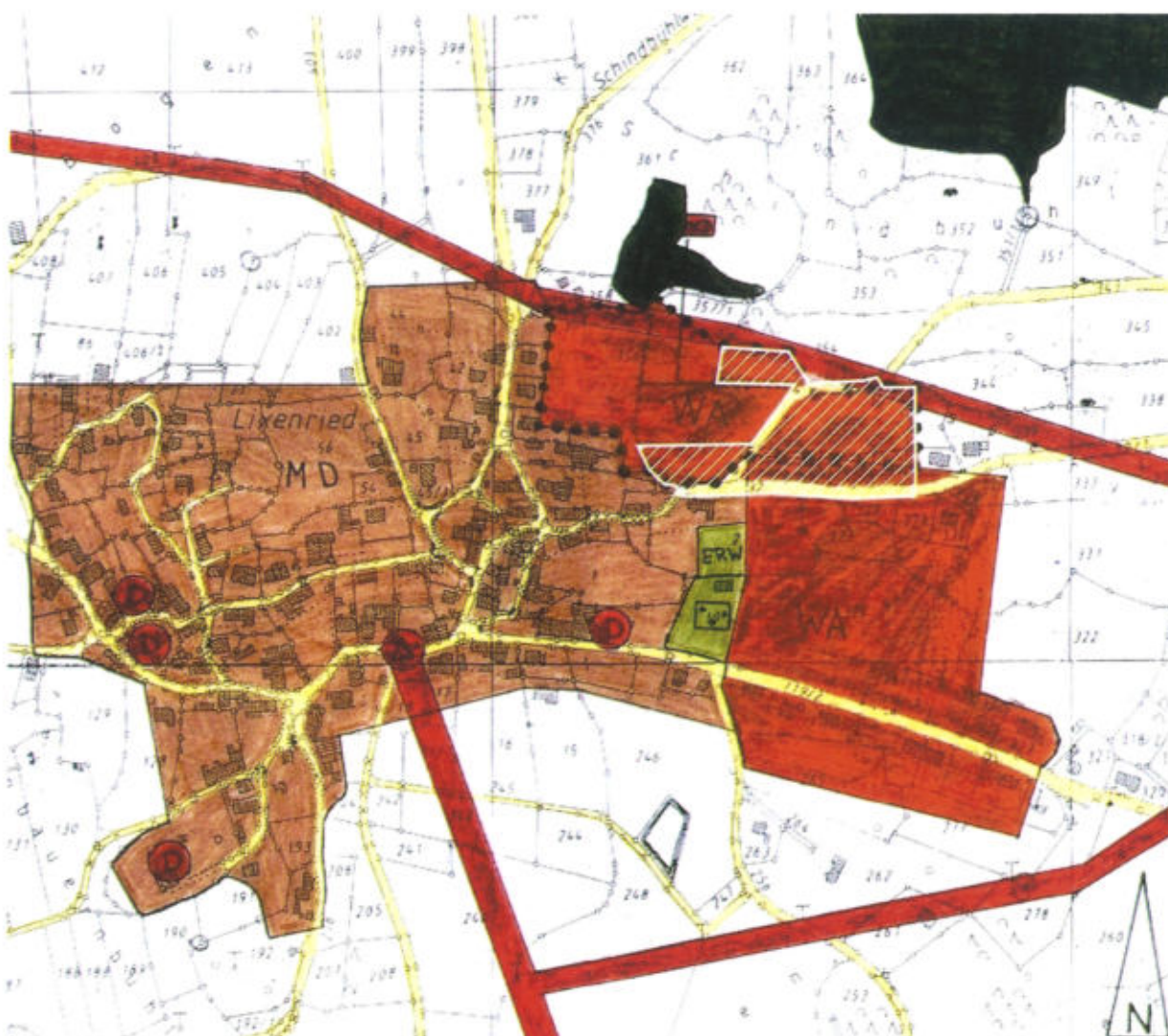
Geltungsbereich Teilaufhebung „Wassergraben Teil 2“, B.Nr. 08.03.03 / ohne Maßstab

I. BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Flächennutzungsplan

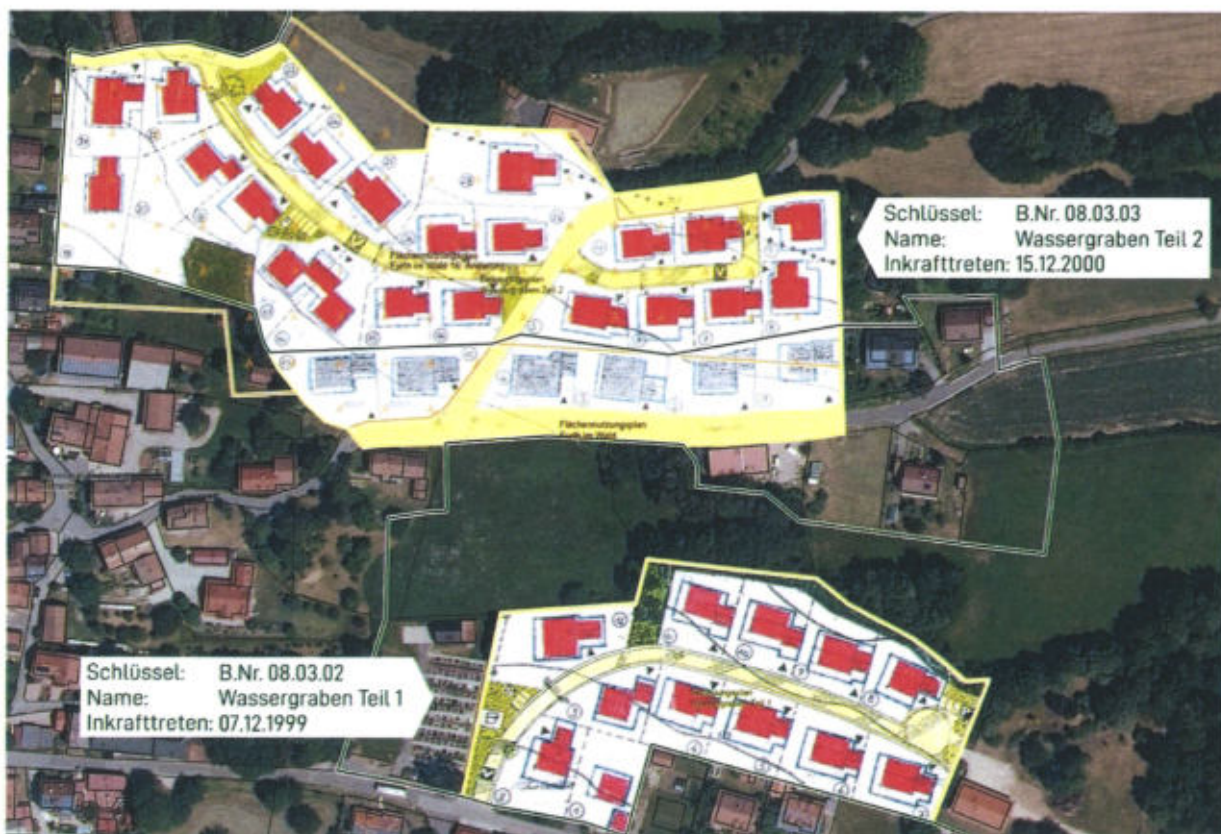
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan F.Nr. 08 vom 4.12.1979, aktualisiert durch die 16. Änderung F.Nr. 08.18 vom 27.10.2000 ist der Bereich des Bebauungsplans als WA „Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990) dargestellt.



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

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wassergraben Teil 2“ (B.Nr. 08.03.03) setzt innerhalb des Geltungsbereichs die Flächen als ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.



Bebauungspläne „Wassergraben Teil 1“ B.Nr. 08.03.02 und „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03 / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Aufgehoben wird ein Teil des Bebauungsplans „Wassergraben Teil 2“ (B.Nr. 08.01303) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Folgende Grundstücke sind hiervon betroffen:

FL.Nr.	Gemarkung	
32	Lixenried	Teilfläche (Jägerweg)
340	Lixenried	
340/2	Lixenried	
340/3	Lixenried	
340/5	Lixenried	
340/6	Lixenried	
340/7	Lixenried	
340/8	Lixenried	
341	Lixenried	
342	Lixenried	
343	Lixenried	Teilfläche (Hochweg)
354	Lixenried	Teilfläche
355/1	Lixenried	
355/2	Lixenried	



Bebauungsplan „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03 mit Geltungsbereich der Teilaufhebung / ohne Maßstab / Quelle GeoBIS Cham 3.4

2 STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECKE DER AUFHEBUNG

Grundlage

Am 15.12.2000 hat der Bebauungsplan „Wassergraben Teil 2“ (B.Nr. 08.03.03) 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 allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Westlich des Hochwegs ist der Planbereich bis auf drei Parzellen nicht erschlossen und unbebaut. Der Stadtverwaltung liegt jedoch ein konkretes Interesse für die zeitnahe Erschließung dieser Flächen gem. des gültigen Bebauungsplan vor.

In dem fast vollständig baulich genutzten östlichen Teil des Gebiets wurde die festgesetzte Erschließung aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht wie geplant umgesetzt. Bisherige Baugesuche waren daher nur mit vielen Befreiungen möglich.

Folglich ist für diesen Teilbereich keine Bebauungsplanerfordernis für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB mehr gegeben.

Das Gebiet ist nach der Aufhebung 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.

Somit müssen sich künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen 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.

Der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans B.Nr. 08.03.03 „Wassergraben Teil 2“, der westlich des Hochwegs liegt kann wie festgesetzt realisiert werden. Dieser Bereich ist von der Teilaufhebung nicht betroffen.

Aus oben genannten Gründen, der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03 aus dem Jahr 2000 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilaufgehoben werden.

3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 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 „Wassergraben Teil 2“ B.Nr. 08.03.03 aus dem Jahr 2000 soll auf Grund der abweichenden städtebaulichen Struktur und aus Gründen der Rechtssicherheit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilaufgehoben 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 Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im Bereich östlich des Hochwegs Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

3 BESTANDSAUFNAHME

Schutzgut Mensch

Das Gebiet der Teilaufhebung ist wesentlich von Verkehrsimmissionen durch den Jägerweg im Süden und den Hochweg betroffen.

Durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans entfällt der festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich (Tempo 30-Zone) im Osten.

Es kommt zu keinem zusätzlichen negativen Eingriff in das Schutzgut. Durch den Entfall der festgesetzten Verkehrsfläche verbessert sich die Immissionssituation gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Durch die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans entfällt der festgesetzte verkehrsberuhigte Bereich (Tempo 30-Zone) im Osten.

Es kommt zu keinem zusätzlichen negativen Eingriff in das Schutzgut. Durch den Entfall der festgesetzten Verkehrsfläche verringert sich die versiegelte Fläche gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan um ca. 700 m².

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

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende wohnbauliche Nutzung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt, kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Die Lage des Plangebietes 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

**4 PROGNOSE BEI
NICHTDURCHFÜHRUNG DER
PLANUNG**

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 2000, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

Ca. 700 m² als versiegelte Fläche für die festgesetzte Erschließungsstraße bleiben bestehen.

**5 AUSGLEICH DES EINGRIFFS IN
NATUR UND LANDSCHAFT /
BILANZIERUNG**

Innerhalb des Plangebiets findet planungsrechtlich kein negativer Eingriff in Natur und Landschaft statt. Eine Ausgleichsbilanzierung kann daher nicht vorgenommen werden.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Planung findet kein negativer Eingriff in Natur und Landschaft statt, da für das gesamte Plangebiet im Bestand Baurecht nach §§ 30 ff. BauGB besteht.

Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung am **09.12.2021** die Einleitung des Verfahrens über die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wassergraben Teil 2“ beschlossen.
- 2 / Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.04.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.08.2022** bis **31.08.2022** öffentlich ausgelegt.
- 3 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.04.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **31.07.2022** unter Fristsetzung bis zum **31.08.2022** beteiligt.
- 4 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom **21.09.2022** den Aufhebungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **21.09.2022** als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den **22. SEP. 2022**
1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 5 / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **23. SEP. 2022** 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 **26. SEP. 2022**
1. Bürgermeister Sandro Bauer