

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BURGSTRASSE 1

93437 FURTH IM WALD



3. ÄNDERUNG
DER
INNENBEREICHSSATZUNG OBERRAPPENDORF
GEMARKUNG SENGENBÜHL

Entwurfssfassung vom 25.07.2025
Satzungssfassung vom

Sandro Bauer
1. Bürgermeister
Burgstraße 1
93437 Furth im Wald



3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf

Gemarkung Sengenbühl

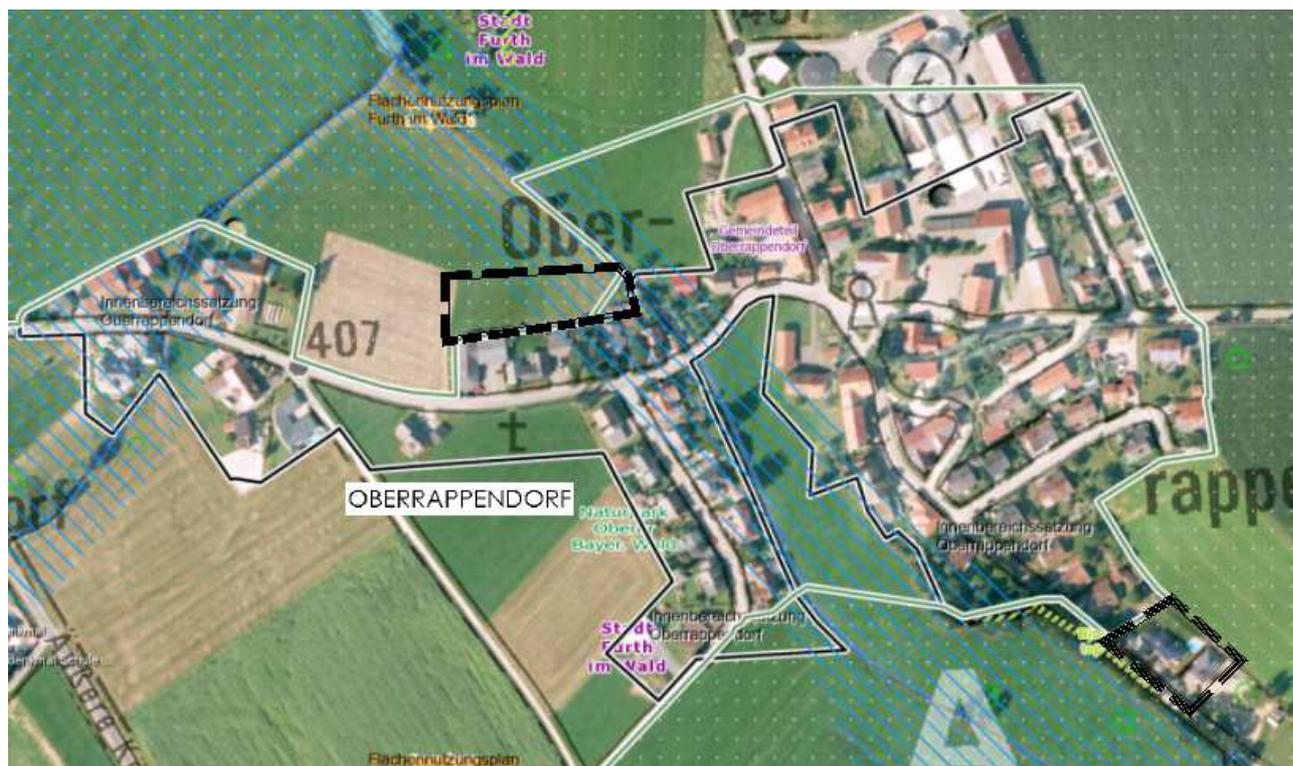
vom 25.07.2025 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

§ 1 - Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan (Seite 12) – Maßstab 1:1.000 vom 25.07.2025 maßgebend.

Das Satzungsgebiet beinhaltet Teilbereiche der Flur-Nrn. 597; 598 und 515 der Gemarkung Sengenbühl.



Quelle: GeobIS Landkreis Cham

§ 2 -Bestandteile / Flächenbilanz

Bestandteile der 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf:

- Satzung
- naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung
- Begründung
- Lageplan M 1:1.000 mit Legende und Übersichtslageplan

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Oberrappendorf wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Flur-Nr.	Gemarkung	Teilfläche Fläche gesamt	m ²
597	Sengenbühl	Teilfläche	2.788
598	Sengenbühl	Teilfläche	392
515	Sengenbühl	Teilfläche	2.260
Zusätzlicher Satzungsbereich – 3. Änderung			5.440

§ 3

Festsetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB

Gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Oberrappendorf getroffen. Die geplanten Vorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist gesichert. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz der Stadt Furth im Wald UND DIE Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Furth im Wald GmbH & Co. KG sind durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

§ 4

Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Teilflächen Flur-Nrn. 597 und 598

Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen

Intensiv genutztes Grünland – Teilfläche Flur-Nr. 597 → 2.788 m²

Intensiv genutztes Grünland – Teilfläche Flur-Nr. 598 → 315 m²

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft – Teilflächen Flur-Nrn. 515

Eine Bewertung von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da es sich um eine Teilfläche mit bestehenden Wohn- und Nebengebäuden im Anschluss an ein Siedlungsgebiet handelt. Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Satzungsänderung sind nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Teilfläche, Flur-Nr. 597, Gemarkung Sengenbühl erforderlich. Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen
- Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune
- die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen
- Laubgehölzen erfolgen
- Erhalt bestehender Baumstrukturen

Artenschutzrechtliche Prüfung

Es handelt sich um intensiv genutzte Agrarflächen in unmittelbarer Nähe der Bebauung, es ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet keinerlei seltenen, geschützten Pflanzen wachsen.

Berechnung der Ausgleichsflächen

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Geltungsbereiche liegen in keinem	- FFH-Gebiet
	- Naturschutzgebiet
	- kartiertem Geotop
	- schützenswertem Biotop
	- Wasserschutzgebiet
In den Geltungsbereichen befinden sich keine	- Bodendenkmäler
	- Naturdenkmäler

3. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG OBERRAPPENDORF

Entwurfssfassung vom 25. Juli 2025

Die Geltungsbereiche liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet, eine Herausnahme der Flächen ist durch eine Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ zu beantragen.

Der überplante Bereich der Teilfläche Flur-Nr. 598 liegt im wassersensiblen Bereich am Rappendorfer Bach. Ebenso der östliche Teilbereich des überplanten Bereiches der Teilfläche von Flur-Nr. 597 mit einer Größe von ca. 1.480 m².

Flächenbilanz Geltungsbereich

Ausgangsdaten - Berechnung nach Biotopwertliste							
Nutzungstyp	Gemarkung		Flur-Nr.	überbaubare Fläche m ²	Grundwert WP	Wertpunkte insgesamt WP	Bemerkungen
	Sengenbühl	TF	515	2.260	0	-	Siedlungsfläche mit Wohnbebauung und Nebengebäuden
G11	Sengenbühl	TF	597	2.080	3	6.240	
G11	Sengenbühl	TF	598	225	3		Teilfläche mit Bestandsgebäude, kein Ausgleich erforderlich
Gesamter Kompensationsbedarf						6.240 WP	

Ausgleichsmaßnahmen

Verfügbare Flächen für Kompensation							
Nutzungstyp	Flur-Nr. Gemarkung	Fläche m ²	WP Ausgang	WP Ziel	WP Zuwachs	WP gesamt	Bemerkung
B1	597 Sengenbühl	485	3	12	9	4.365	Gebüsche und Hecken
B31	597 Sengenbühl	300	3	9	6	1.800	Einzelbäume, einheimische, standortgerechte Sorten mind. 3 Hochstämme
Kompensation						6.165 WP	

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf Flur-Nr.597, Gemarkung Sengebühl in Form einer, am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches liegenden Gebüsch- und Heckenpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.

Breite der Gebüsch- und Heckenpflanzung ca. 4,50 m plus 50 cm Krautsaum mit Anpflanzung von mind. 3 einheimischen, standortgerechten Hochstammbäumen.

Der Eigentümer der Teilfläche Flur-Nr. 597, Gemarkung Sengebühl ist verpflichtet, die Randeingrünung auf Dauer zu pflegen, zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf das Landschaftsbild sind die grünordnerischen Festsetzungen ausreichend.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

Eine Artenauswahlliste einheimischer Laubgehölze die Verwendung finden sollten ist auf der Seite 10 der Satzung beigefügt.

§ 5 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Furth im Wald, _____



Stadt Furth im Wald

Sandro Bauer - Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (VEREINFACHTES VERFAHREN)

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom _____ die Einleitung des Verfahrens über die 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf in der Fassung vom 25.07.2025 wurde mit Begründung gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf in der Fassung vom 25.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 34 Abs. 6 Satz 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
4. Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ die 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Furth im Wald, _____

_____
Sandro Bauer – 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Die 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren 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, _____

_____
Sandro Bauer – 1. Bürgermeister

Begründung zur 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf

Gemarkung Sengenbühl

vom 25.07.2025

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

Anlass, Ziel und Zweck

Mit der Satzung werden an den Ortsteil Oberrappendorf angrenzende Außenbereichsflächen an der nördlichen und südöstlichen Ortsbebauung in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung mit einbezogen, um die strukturelle Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen und eine bereits bestehende Wohnbebauung mit Nebengebäude in die Innenbereichssatzung zu integrieren.

Um eine bedarfsgerechte und städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortsteiles Oberrappendorf zu gewährleisten ist die Einbeziehung der Flächen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung notwendig. Ziel ist es, die gezielte planerische Einbindung der Flächen in die Innenbereichssatzung zu ermöglichen und Zersiedelungen im Außenbereich zu vermeiden.

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat zur Einbeziehung der im Norden und Südosten an den Ortsteil Oberrappendorf unmittelbar angrenzenden Außenbereichsgrundstücke in der Sitzung vom _____ den Erlass einer 3. Änderung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Oberrappendorf beschlossen.

Wesentliche Auswirkungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

- zu Pkt. 1 Die Erweiterung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
- zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Biotop- sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende 3. Änderung der Innenbereichssatzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf Flur-Nr. 597, Gemarkung Sengenbühl vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 5 der vorliegenden Satzung zur 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Bei den geplanten Eingrünungen ist auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken zu achten. Vor allem auf regelmäßiges Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise ortsüblich auftretende Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Wasserrechtliche Belange

Im Satzungsgebiet gibt es weder ein festgesetztes noch ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet. Der Rappendorfer Bach liegt in einem wassersensiblen Bereich. Eine vom Rappendorfer Bach ausgehende Überflutungsgefahr kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei geplanten Bauvorhaben ist auf die Gefährdung durch Hochwasser in geeigneter Form hinzuweisen und dies zu berücksichtigen. Die Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässerveränderungen und Gewässerbenutzungen, auch innerhalb bebauter Ortsteile sind zu beachten.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der 3. Änderung der Innenbereichssatzung Oberrappendorf der Gemarkung Sengenbühl.

Furth im Wald, _____



Sandro Bauer – 1. Bürgermeister

3. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG OBERRAPPENDORF

Entwurfssfassung vom 25. Juli 2025

ARTENAUSWAHLLISTEStandortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Cham-Further Senke“ (402)
(Furth im Wald, Eschlkam, Arnschwang, Cham, Pösing, Neukirchen b. Hl. Blut)

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus leavigata agg. (Zweigriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Öhrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball)	X		