

**STADT FURTH IM WALD**

LANDKREIS CHAM  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



## **42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

PRÄAMBEL  
BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT  
VERFAHRENSVERMERKE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
LEMINGER STR. 11 - 93458 ESCHLKAM

## INHALT

### PRÄAMBEL 3

<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1 ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG	4
2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH	4
3 BESTEHENDE SITUATION	5
4 PLANUNGSZIEL UND STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
5 VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	5
6 UMWELTBERICHT	6
7 SCHLUSSBEMERKUNG	9
<b>II. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
<b>III. ANLAGEN</b>	<b>10</b>

## PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom **18.09.2024** die 42. Änderung des Flächennutzungsplans F.Nr. 08 beschlossen.

Die Änderung betrifft drei Teilflächen **westlich des Drachensees** mit einer Gesamtfläche von rund **10,1 ha**.

Ziel der Änderung ist die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft anstelle der bisher dargestellten Sondergebietsflächen „Hotel“, „Ferienhäuser“, „öffentliche Parkplätze“ sowie „Kinderspielplatz“.

Das Verfahren wird gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

## I. BEGRÜNDUNG

### 1 ZIEL UND ANLASS DER PLANUNG

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 18.09.2024 die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Anlass ist die Entscheidung des Stadtrats vom 18.07.2024, die vorgestellte Projektidee zur Errichtung eines Feriendorfs am Drachensee mehrheitlich abzulehnen.

Um weiteren vergleichbaren Nutzungsabsichten entgegenzuwirken, soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan angepasst werden.

Die bisher als Sondergebiete „Hotel“, „Ferienhäuser“, „öffentliche Parkplätze“ sowie „Kinderspielplatz“ dargestellten Flächen werden künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Damit erfolgt eine Rücknahme der bisherigen touristisch geprägten Sondernutzungen zugunsten der tatsächlichen Nutzungssituation und der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen.

### 2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich liegt westlich des Drachensees und umfasst drei Teilflächen, die durch bestehende Verkehrsflächen voneinander getrennt sind.

Diese Verkehrsflächen sind bereits im geltenden Flächennutzungsplan festgesetzt und nicht Bestandteil der Änderung.

Teilfläche	bisherige Darstellung	ca. Größe	Bemerkung
südliche Teilfläche	SO „Ferienhäuser“ „Kinderspielplatz“	75.800 qm 6.765 qm	Angrenzend an östliches Biotop
mittlere Teilfläche	SO „öffentliche Parkfläche“	6.240 qm	enthält ein bebautes Grundstück ca. 800 qm
nördliche Teilfläche	SO „Hotel“	12.215 qm	Teilbereich ca. 6.675 qm liegt im Landschaftsschutzgebiet
<b>Gesamtfläche</b>		<b>101.020 qm</b>	

#### Umgebung

- / Osten:  
landwirtschaftliche Nutzflächen, im Nordosten Forstflächen; östlich an die südliche Teilfläche angrenzend das Biotop Nr. 6643-0008 (Flachlandbiotop nach Art. 13d/e BayNatSchG)
- / Westen:  
festgesetzte Verkehrsfläche, anschließend landwirtschaftliche Nutzungen
- / Norden, Nordosten:  
Forstflächen

- / Süden:  
festgesetzte Verkehrsfläche, anschließend landwirtschaftliche Nutzungen

Ein Teilbereich der nördlichen Fläche (ca. 6.675 m<sup>2</sup>) liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579, Inkrafttreten 17.08.2023).

### 3 BESTEHENDE SITUATION

Die betroffenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Grünland).

Nur auf der mittleren Teilfläche befindet sich ein bestehendes Wohnhaus mit Gartenfläche (ca. 800 m<sup>2</sup>).

Der ehemals als Kinderspielplatz dargestellte Bereich wurde nie realisiert; er war ursprünglich als Ergänzung zur touristischen Nutzung der geplanten Ferienhausanlage vorgesehen.

Da diese Entwicklung nicht umgesetzt wurde, ist die Fläche inmitten landwirtschaftlicher Nutzungen nicht sinnvoll für eine Spielplatznutzung.

Die umgebenden Bereiche sind ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich geprägt; im Westen und Norden schließen Verkehrs- und Forstflächen an.

### 4 PLANUNGSZIEL UND STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wird die tatsächliche Nutzung der betroffenen Grundstücke planungsrechtlich nachvollzogen.

Die Rücknahme der bisherigen Sondergebiete zugunsten von „Flächen für die Landwirtschaft“ dient

- / der Sicherung des Außenbereichscharakters,
- / der Vermeidung von Fehlinterpretationen hinsichtlich zulässiger touristischer oder baulicher Entwicklungen,
- / der Anpassung an die derzeitige Nutzung und Landschaftsstruktur.

Die vorhandene Wohnnutzung bleibt als zulässiges Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB bestehen.

Durch die geänderte Darstellung werden keine neuen Baurechte geschaffen oder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

### 5 VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 5 Abs. 2 BauGB.

Das Verfahren wird nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht in Kapitel 6 der Begründung dargestellt.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 EINLEITUNG

#### 6.1.1 ANLASS UND AUFGABE

Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange frühzeitig zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammengefasst und bilden einen gesonderten Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

#### 6.1.2 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans werden bislang dargestellte Sondergebietsflächen für Hotel, Ferienhäuser, öffentliche Parkplätze sowie eine als Kinderspielplatz vorgesehene Fläche zurückgenommen.

Künftig werden die betroffenen Bereiche einheitlich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Ziel der Planung ist die Anpassung der Flächendarstellung an die tatsächliche Nutzung sowie die langfristige Sicherung des Außenbereichscharakters westlich des Drachensees.

### 6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Umweltzustand bestand.

Durch die Rücknahme der bislang vorgesehenen Sondernutzungen sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

Die nachfolgenden Schutzgüter werden daher einzeln betrachtet:

#### 6.2.1 SCHUTZGUT MENSCH

Die Änderungsflächen liegen im Außenbereich westlich des Drachensees und sind überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Forstflächen umgeben.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine zusätzlichen Emissionen oder Immissionen verursacht.

Eine Verschlechterung der Wohn- oder Erholungssituation ist nicht zu erwarten.

#### 6.2.2 TIERE UND PFLANZEN / BIOLOGISCHE VIELFALT

Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Naturnahe Lebensräume oder gesetzlich geschützte Biotop befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs nicht.

Östlich an die südliche Teilfläche grenzt das Biotop Nr. 6643-0008 (Flachlandbiotop nach Art. 13d/e BayNatSchG).

Dieses Biotop wird durch die Planung nicht berührt.

Durch die Rücknahme der Sondergebiete ist insgesamt von einer Entlastung für Flora und Fauna auszugehen.

- 6.2.3 SCHUTZGUT BODEN Die Böden im Änderungsbereich werden landwirtschaftlich genutzt.  
Durch die Planung erfolgt keine zusätzliche Versiegelung.  
Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist nicht zu erwarten.
- 6.2.4 SCHUTZGUT WASSER Oberflächengewässer oder Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.  
Die Planung führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.
- 6.2.5 SCHUTZGUT KLIMA / LUFT Die Änderungsflächen befinden sich im ländlichen Raum und weisen keine klimarelevanten Vorbelastungen auf.  
Durch die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen bleiben klimatische Ausgleichsfunktionen erhalten.  
Eine Verschlechterung der klimatischen Situation ist nicht zu erwarten.
- 6.2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFT Die Änderungsflächen sind Bestandteil einer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft.  
Die Rücknahme der Sondergebietsflächen trägt zur Erhaltung des landschaftlichen Erscheinungsbildes bei.  
Landschaftsbildprägende Strukturen werden nicht beeinträchtigt.  
Ein Teilbereich der nördlichen Teilfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579).  
Die Planung steht den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen.
- 6.2.7 KULTUR- UND SACHGÜTER Bau- oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.  
Sollten im Zuge späterer Maßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, sind die gesetzlichen Meldepflichten zu beachten.
- 6.2.8 SCHUTZGEBIETE (NATURA 2000) Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs.  
Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete werden nicht berührt.
- 6.2.9 WECHSELWIRKUNGEN Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **6.3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS**

6.3.1 ENTWICKLUNG BEI  
DURCHFÜHRUNG DER  
PLANUNG

Bei Durchführung der Planung ist von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

Durch die Rücknahme der Sondergebietsflächen ist vielmehr eine Stabilisierung bzw. Verbesserung des Umweltzustands zu erwarten.

6.3.2 ENTWICKLUNG BEI  
NICHTDURCHFÜHRUNG DER  
PLANUNG

Ohne Durchführung der Planung blieben potenzielle Sondernutzungen planungsrechtlich zulässig.

Dies könnte langfristig zu stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

**6.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG,  
VERRINGERUNG UND ZUM  
AUSGLEICH**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da solche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

**6.5 MONITORING**

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, ist ein gesondertes Monitoring nicht erforderlich.

**6.6 ZUSAMMENFASSUNG**

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Durch die Rücknahme der bisherigen Sondergebietsflächen und die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen ergeben sich überwiegend positive Effekte für Natur, Landschaft und Umwelt.

**7 SCHLUSSBEMERKUNG**

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

Die Flächen werden künftig wieder als landwirtschaftlich nutzbar gesichert, wodurch die planungsrechtliche Situation klarer und die Entwicklung des Außenbereichs geordnet wird.

## II. VERFAHRENSVERMERKE

### 1 / **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung am **18.09.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

### 2 / **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) wird durchgeführt.

### 3 / **Feststellungsbeschluss**

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens beschließt der Stadtrat die 42. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB.

### 4 / **Genehmigung und Bekanntmachung**

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Cham erfolgt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB.

Die Bekanntmachung der Genehmigung wird ortsüblich veröffentlicht.

### 5 / Furth im Wald, den \_\_\_\_\_

---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

## III. ANLAGEN

### 1 / Planzeichnung M. 1:5.000 in der Fassung vom 27.01.2026