



**LEGENDE**

- Geltungsbereich Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude, Hausnummer



STADT FURTH IM WALD  
 LANDKREIS CHAM  
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS  
 "GRÄBENFELDER"  
 B.NR. 08.01.04  
 MIT DESSEN 1. BIS 4. ÄNDERUNG UND 1. BIS 3 ERWEITERUNG**

ENTWURF VOM 17.03.2023

M. 1:1000



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



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

Furth im Wald, den 24.03.2023




1. Bürgermeister Sandro Bauer

**STADT FURTH IM WALD**

LANDKREIS CHAM  
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



**AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS  
„GRÄBENFELDER“  
B.NR. 08.01.04  
MIT DESSEN 1. BIS 4. ÄNDERUNG UND 1. BIS 3. ERWEITERUNG**

SATZUNGSBESCHLUSS  
BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT  
VERFAHRENSVERMERKE

STADTBAUAMT FURTH IM WALD

IN ZUSAMMENARBEIT MIT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

# SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS „GRÄBENFELDER“

## B.NR. 08.01.04

### MIT DESSEN 1. BIS 4. ÄNDERUNG UND 1. BIS 3. ERWEITERUNG

#### 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 „Gräbenfelder“ (B.Nr. 08.01.04) mit dessen 1. bis 4. Änderung und 1. bis 3. Erweiterung als Satzung beschlossen.

#### § 1

Die Aufhebung des seit 05.08.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gräbenfelder“ (B.Nr.08.01.04) mit dessen 1. bis 4. Änderung und 1. bis 3. Erweiterung ist beschlossen.

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

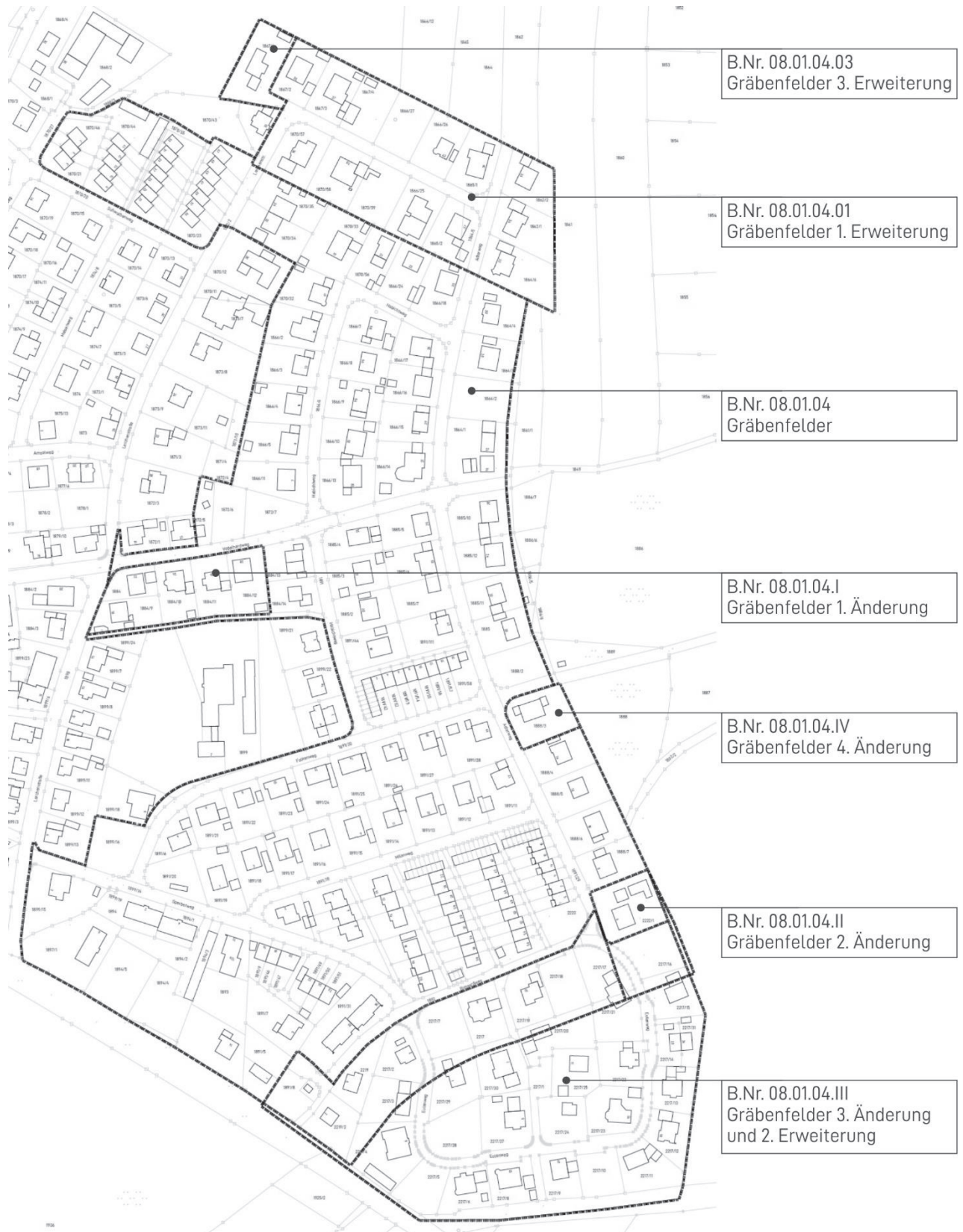
#### § 2

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 „Gräbenfelder“, B.Nr.08.01.04 mit dessen 1. bis 4. Änderung und 1. bis 3. Erweiterung / ohne Maßstab

## I. BEGRÜNDUNG

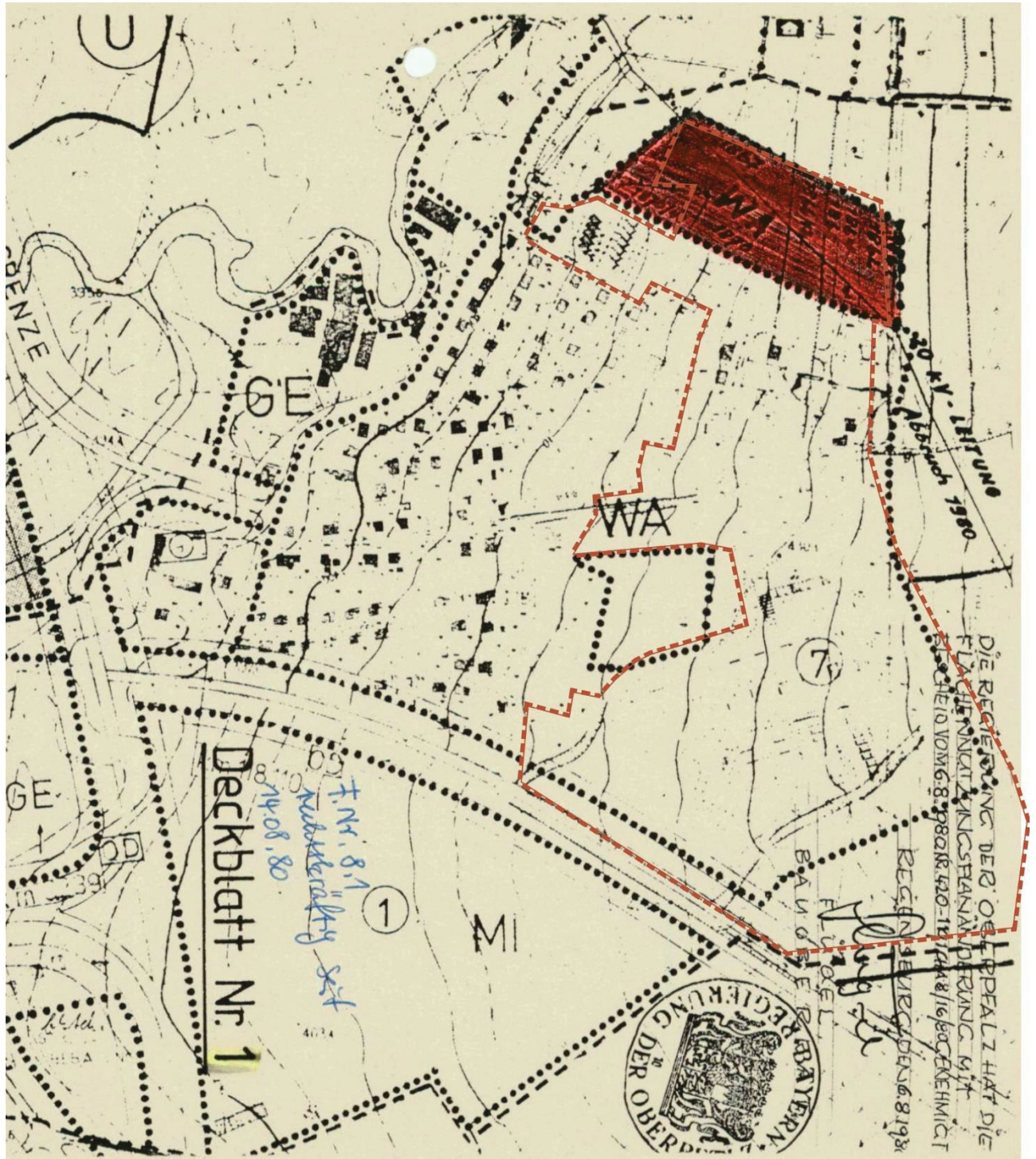
### 1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan F.Nr. 08 und dessen 1. Änderung F.Nr. 08.01 ist der Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan F.Nr. 08 der Stadt Furth im Wald / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4



Ausschnitt der 1. Änderung des gültigen Flächennutzungsplan F.Nr. 08.01 der Stadt Furth im Wald / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.5

## Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gräbenfelder“ (B.Nr. 08.01.04) setzt innerhalb des Geltungsbereichs die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest.

Aufgehoben wird der Bebauungsplan „Gräbenfelder“ (B.Nr. 08.01.04) mit

- / der 1. Änderung (B.Nr.08.01.04.I, in Kraft getreten am 28.02.1973,
- / der 1. Erweiterung (B.Nr. 08.01.04.01), in Kraft getreten am 07.11.1980,
- / der 2. Änderung (B.Nr. 08.01.04.II, in Kraft getreten am 08.05.1991,
- / der 3. Änderung und 2. Erweiterung (B.Nr. 08.01.04.III), in Kraft getreten am 20.02.1993,
- / der 4. Änderung (B.Nr. 08.01.04.IV), in Kraft getreten am 04.05.2004 und
- / der 3. Erweiterung (B.Nr. 08.01.04.03), in Kraft getreten am 19.10.2012



Bebauungsplan „Gräbenfelder“ B.Nr. 08.01.04 mit dessen 1. bis 4. Änderung und 1. bis 3. Erweiterung / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

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

Am 05.08.1970 hat der Bebauungsplan „Gräbenfelder“ (B.Nr. 08.01.04) 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.

Für das fast vollständig baulich genutzte Plangebiet nördlich der Eschkamer Straße, besteht keine Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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.

**Ziele der Bebauungsaufhebung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gräbenfelder“ sind enge Baugrenzen und sogar Baulinien festgesetzt, an die gebaut werden müsste. Auch ist die Festlegung einer zweigeschossigen E+D- bzw. E+1-Bauweise mit einer Dachneigung von 30 - 52° nicht mehr zeitgemäß,

Auf Grund der letzten mit Befreiungen nach § 31 BauGB genehmigten Bauanträge hat sich das Maß der baulichen Nutzung und auch die überbaubare Grundstücksfläche 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 1970 mit den Änderungen und Erweiterungen 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 im Bereich nördlich der Eschkamer Straße Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Im Geltungsbereich findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

### 3 BESTANDSAUFNAHME

#### Schutzgut Mensch

##### Bestand

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsimmissionen durch die Eschkamer Straße im Süden und die angrenzenden Erschließungsstraßen betroffen.

##### Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich für den Menschen kein Verlust an Gebieten für die Erholungsnutzung. Es findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

##### Ergebnis

Insgesamt ergeben sich für die Anwohner keine negativen Konsequenzen. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Umweltauswirkungen als **gering** einzustufen.

#### Schutzgut Boden

##### Bestand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Altlasten sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

##### Bewertung der Umweltauswirkungen

Da bereits die meisten Flächen bebaut sind ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Die Bebauung der freien Grundstücke richtet sich künftig nach der Umgebung. Die versiegelten Flächen könnten sich also auch im Bestand erhöhen.

**Ergebnis**

Als Ergebnis sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden zu erwarten.

**Schutzgut Wasser****Bestand**

Die Lage des Grundwassers ist nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

**Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Aufhebungsbereich kann die Versiegelung geringfügig erhöht werden, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommen kann.

**Ergebnis**

Durch die mögliche Erhöhung des Versiegelungsgrads im Aufhebungsbereich sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

**Schutzgut Klima und Luft****Bestand**

Das Gebiet ist bereits mit zahlreichen Gehölzen, die zur Luftreinhaltung dienen, eingegrünt und durchgrünt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist ein Pflanzgebot für den geplanten Kindergarten nicht mehr festgesetzt.

**Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die Grünstrukturen deutlich verringert werden. Lediglich die Festsetzung eines Pflanzgebots im Bereich des geplanten Kindergartens am Vogelherdweg entfällt.

**Ergebnis**

Da bereits die meisten Flächen bebaut sind, sind auf das Schutzgut Klima und Luft Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Schutzgut Flora und Fauna****Bestand**

Der Geltungsbereich ist durch die bestehende wohnbauliche Nutzung inklusive ihrer Hausgärten und Verkehrswege geprägt, kartierte Biotop sind nicht vorhanden. Die durchgrünter Gärten stellen einen Lebensraum für Flora und Fauna dar.

**Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die bestehenden Gärten und Grünstrukturen deutlich verringert werden. Jedoch könnten durch die Aufhebung des Bebauungsplans durchaus mehr Gebäude und versiegelte Flächen entstehen, so dass Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

**Ergebnis**

Auf das Schutzgut Flora und Fauna sind Umweltauswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

#### Bestand

Das Landschaftsbild ist von gut durchgrüntem Flächen und von einer Bebauung, die sich in die Umgebung und das Landschaftsbild einfügt, geprägt.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Aufhebung des Bebauungsplans könnte sich bei der Bebauung von im Moment noch unbebauten Flächen nachteilig auf die Landschaft auswirken. Da sich die Bebauung der freien Flächen künftig nach der Umgebung richtet ist jedoch mit keiner großen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

#### Ergebnis

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind auf das Schutzgut Landschaft Umweltauswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Im Aufhebungsbereich sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

#### Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Veränderung gegenüber der aktuellen Situation.

#### Ergebnis

Es sind **keine** Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### 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 1970 mit seinen erfolgten Änderungen und Erweiterungen, so dass bei Nichtdurchführung der Planung keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden kann.

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist kein Eingriff nach § 14 Abs. 1 BNatSchG gegeben, so dass auch keine Ausgleichsflächen notwendig werden.

#### 6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- / geringe Erheblichkeit
- / mittlere Erheblichkeit
- / hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Bestand, der rechtskräftige Bebauungsplan und der rechtsgültige Flächennutzungsplan herangezogen. Weitere Informationen wurden dem

Interkommunalem GIS des Landkreises Cham und aktuellen Biotop- und Artenschutzkartierungen entnommen.

## 7 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Planung findet kein 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).

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der Umweltauswirkung</b>
Mensch	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Flora und Fauna	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplans „Gräbenfelder“ von **geringer Erheblichkeit** sind.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung am **13.02.2019** die Einleitung des Verfahrens über die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gräbenfelder“ mit dessen 1. bis 4. Änderung und 1. bis 3. Erweiterung beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Aufhebungsbebauungsplan in der Fassung vom **14.09.2022** hat in der Zeit vom **04.10.2022** bis **03.11.2022** stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Aufhebungsbebauungsplan in der Fassung vom **14.09.2022** hat in der Zeit vom **30.09.2022** bis **03.11.2022** stattgefunden.
- 4 / Der Entwurf des Aufhebungsbebauungsplan in der Fassung vom **07.11.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.01.2023** bis **01.02.2023** öffentlich ausgelegt.
- 5 / Zu dem Entwurf des Aufhebungsbebauungsplan in der Fassung vom **07.11.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.12.2022** bis **01.02.2023** beteiligt.
- 6 / 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.
- 7 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den **24.03.2023**



---

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 8 / Der Satzungsbeschluss zu dem Aufhebungsbebauungsplan wurde am **27.03.2023** gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufhebungsbebauungsplan 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