



**STADT FURTH IM WALD**  
**29. ÄNDERUNG DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**  
**§ 2 BauGB**

**ENTWURF**



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes  
(Planungsstand 18.11.2011)

## Inhaltsverzeichnis

Aktuell rechtswirksamer FNP, Ausschnitt	3
Deckblatt Nr. 29	4
Verfahrensvermerke	6
Begründung	7
1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	7
2. Planungsanlass	7
3. Flächennutzungsplan	7
4. Nutzungsinhalte der Gebietswidmung, ISEK	8
5. Planungsbereich	10
6. Planungsinhalte	11
7. Immissionsschutz	12
8. Ver- und Entsorgung	13
9. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft	13
10. Umweltbericht	15
11. Eingriffsregelung	19
12. Anlagen	20

## Planverfasser

### Städtebau:

#### Arbeitsgruppe Planung und Architektur GmbH

Werner J. Pauli &  
Christian Lankl  
Spitalstraße 2  
94481 Grafenau  
fon: 08552 / 9733990  
info@apa-architekten.com

### Grünordnung:

**Uwe Schmidt**  
Landschaftsarchitekt  
Am Sandhügel 4  
94526 Metten  
fon: 0991 / 3209663

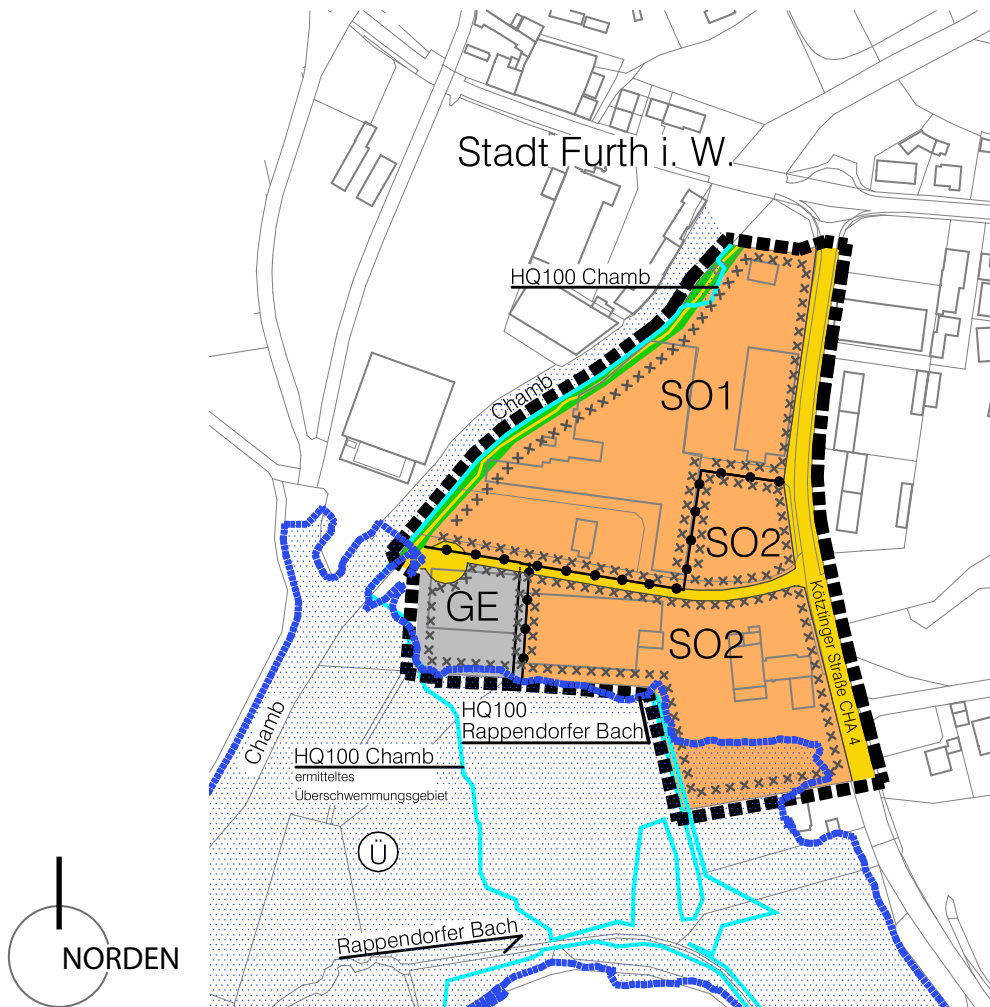
## AUSSCHNITT DES AKTUELL RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Rechtverbindlich seit dem 04.12.1979 mit letzter Änderung vom 18.11.2011



Maßstab 1 : 5.000

DECKBLATT NR. 29



Maßstab 1 : 5.000

Legende

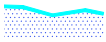
- GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- SO1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- SO2 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Verkehrsfläche, Straße, Fuß- und Radweg
- Öffentliche Grünfläche



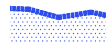
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



ermitteltes Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG



ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Chamb, HQ 100



Überschwemmungsgebiet des Rappendorfer Bachs, HQ 100



Grenze des räumlichen Geltungsbereich

1. Der Stadtrat der Stadt Furth i. W. hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 29. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für des Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2020 bis \_\_.\_\_.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_.\_\_.2020 die 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 festgestellt.

Furth im Wald, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Sandro Bauer

7. Das Landratsamt Cham hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2020

AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel der  
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Furth im Wald, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Sandro Bauer

9. Die Erteilung der Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_.\_\_.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Sandro Bauer

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren**

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die 29. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen.

### **2. Planungsanlass**

Das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal ist unter anderem bis ca. 1980 von verschiedenen gewerblichen Betrieben genutzt worden. Aufgrund struktureller Entwicklungen wurde es bis auf vereinzelt Teilbereiche schließlich aufgelassen, und unterliegt seither größtenteils dem baulichen Verfall.

Das Planareal ist bisher nicht überplant. Bauvorhaben müssten sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Planungsanlass ist die Städtebauliche Ordnung des Gebiets im Sinne des §1 BauGB.

Unmittelbarer Anlass für die Überplanung ist die Absicht eines Investors, auf der Flurnummer 575/1 der Gemarkung Furth im Wald einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und einen Drogeriemarkt zu errichten. Auf der Flurnummer 577 wird zudem ein Getränkemarkt geplant.

Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters erfordert die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Vorfeld wurde hierzu die Regierung der Oberpfalz kontaktiert, die die landesplanerische Zustimmung zur entsprechenden Bauleitplanung in Aussicht gestellt hat.

Dieses Sondergebiet soll zudem im Süden über die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche bis zur nördlichen Flurstücksgrenze der Flurnummer 572 ausgedehnt werden.

Die Eigentümerin der Flurnummern 576/2, 576/7 und 576/2 beabsichtigt ebenfalls diese Flächen zu überplanen, und eine künftige Nutzung im Sinne eines nach BauNVO erforderlichen Sondergebiets aufzunehmen. Konkrete Planungen liegen dazu bisher nicht vor.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald, rechtswirksam seit dem 04.12.1979 mit letzter Änderung vom 18.11.2011 ist der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Der im Süden anschließende Teilbereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die bisherigen Gebietswidmungen stehen nach BauNVO teilweise im Widerspruch zu den geplanten Nutzungen, was obligatorisch eine Änderung des aktuell rechtsverbindlichen FNP nach sich zieht.

#### **4. Nutzungsinhalte der Gebietswidmung, ISEK**

Zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde in Abstimmung mit dem ISEK der Stadt Furth i.W. die detaillierte Nutzungseingrenzung der Gebiete abgestimmt, um zentrumsrelevante Warenangebote oder zentrumschädigende Entwicklungen auszuschließen:

*Als zulässige Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsflächen, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, etc.). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. Erschließungsebenen sind, sofern sie nicht ständig dem Verkauf von Waren dienen, keine Verkaufsflächen. Als zulässige Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsflächen*

##### **4.1 SO 1, Sondergebiet „Nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel“ gem. § 11 Abs 3 BauNVO**

Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Baumarkt
- Gartenmarkt
- Sportgeräte-, Fahrrad- oder Campingmarkt
- Möbelmarkt
- Küchen-Fachmarkt
- Bettwaren-/Matratzen-Fachmarkt
- Fachmarkt für Autoteile und Autozubehör
- Fachmarkt für Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, textile Bodenbeläge

Zulässig sind zudem folgende Handelsbetriebe

- KfZ-Handel
- Baustoffe, Badeinrichtung, Installationsmaterial und Sanitärerzeugnisse, sowie
- Großhandel

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Handwerksbetriebe
- Lagerhäuser
- öffentliche Betriebe
- Verwaltungsgebäude
- Freizeiteinrichtungen und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten.



#### 4.2 **SO 2, Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs 3 BauNVO**

Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend vorgegebenen Maximalverkaufsflächen:

- Lebensmitteldiscounter 1.200 m<sup>2</sup>
- Drogeriemarkt 700 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt 500 m<sup>2</sup>
- maximal einer der folgenden Nonfood-Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment und entsprechend vorgegebenen Maximalverkaufsflächen
  - Sportgeräte - Fahrrad -Camping Fachmarkt: 500 m<sup>2</sup>
  - Bettwaren-/Matratzen-Fachmarkt: 550 m<sup>2</sup>, davon bis zu 20% zentrenrelevante Randsortimente
  - Fachmarkt für Autoteile und Autozubehör: 590 m<sup>2</sup>
  - Fachmarkt für Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, textile Bodenbeläge 370 m<sup>2</sup>

Die Gesamtverkaufsfläche im SO2 ist auf 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### 4.3 **GE, Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, mit folgenden Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel (Getränke und Tabakwaren)
- Apothekerwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Sanitätsbedarf (medizinische und orthopädische Artikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Bekleidung, Schuhe und Lederwaren
- Hausrat, keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse, Hörgeräte,
- Elektrogeräte, Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, Computer und Software
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Antiquitäten und Gebrauchsgüter

folgende zentrenrelevante Dienstleistungen aus dem Bereich der freien Heilberufe, der rechts- und wirtschaftsberatenden Berufe, sowie dem personenbezogenen Handwerk/Service:

- Freie Heilberufe: Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker, Physiotherapie.
- Rechts- und wirtschaftsberatende Berufe: Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater.
- personenbezogenes Handwerk/Service: Friseur, Tattoo, Fotograf, Bestattung,

Schlüsseldienst, Schneiderei, Nähstudio, Wäscherei, Reinigung, Reisebüro, Coaching, Massage, Fußpflege, Yoga, Hypnose, Sonnenstudio, Nagelstudio, Kosmetiksalon.

sowie

- Betriebe und Anlagen zur Lagerung von Gütern, zum Umschlag von Gütern oder zur Abwicklung von Güterbeförderung
- Lagerplätze für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze, Autohalden
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Im Gewerbegebiet zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **5. Planungsbereich**

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht den planlich dargestellten Bereichen.



Auszug aus Bayernatlas  
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics

## **6. Planungsinhalte**

Im Zuge der Städtebaulichen Ordnung des Planungsgebiets soll der Flächennutzungsplan auf die aktuellen Bedürfnisse der Stadtentwicklung angepasst werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitung soll schließlich die Städtebauliche Entwicklung konkretisiert werden und durch entsprechende Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Gestaltung des Gebiets schaffen.

In Abstimmung mit den Richtlinien des ISEK Furth im Wald wurden dazu detaillierte Festlegungen zu den Nutzungsinhalten der jeweiligen Gebietswidmungen getroffen. Für das Sondergebiet „Grundversorgung“ (SO2) wurden die Richtlinien des ISEK Furth im Wald über Verkaufsflächenanteile und Warensortiment im Sinne einer zentrumsverträglichen Entwicklung der sich ansiedelnden Handels- und Gewerbebetriebe niedergelegt.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Auswirkungen der beabsichtigten Bebauung als unerheblich eingeschätzt, da diese dem Gebietscharakter weitestgehend entspricht und sich der Gebäudebestand aus dieser Nutzungsart entwickelte. Die bestehenden Gebäude sollen größtenteils beseitigt werden, und durch Neubauten ersetzt werden. Planungsziel ist, die bisherige Gebäudestruktur in Form von hallenartigen Gebäuden beizubehalten und zu erneuern. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen, und landschaftsplanerisch zu ordnen bzw. zu gestalten.

Neben der Beseitigung des Altbestands soll mit der vorliegenden Planung die Grundlage für die Erneuerung des Gebiets, und die Aufwertung des Naturraums entlang des Chamb geschaffen werden.

Über die Stichstraße der Kötztinger Straße in Verbindung mit der Brücke über den Chamb ist in der verbindlichen Bauleitplanung zudem eine attraktive, fußläufige Verbindung aus dem Planungsbereich in den benachbarten Grünbereich, zum Festplatz und zum Stadtkern vorgesehen.

Ein weiterer wesentlicher Planungsgegenstand ist die Anpassung des im rechtswirksamen FNP dargestellten Überschwemmungsgebiets auf den aktuellen Datenstand des Wasserwirtschafts Regensburg, sowie den aktuellen Berechnungen zur Hochwassersituation des Rappendorfer Bachs.

Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind nicht erkennbar.

Zur Abschätzung und Berücksichtigung möglicher Konflikte aus dem Immissionsschutz, liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die in Form von Emissionskontingenten in die Planung eingeflossen ist.

Ebenso wurden zur Beurteilung der aus der historischen, gewerblichen Nutzung des Gebiets, Untersuchungen zur Altlastenerkundung beauftragt.

## **7. Immissionsschutz**

### 7.1 Schallschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den Planungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 21.08.2020 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.
- Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiete) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Planungsbereichs erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauung eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Stadtgebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Nordgaustraße“, Bekanntmachung vom 23.10.1987 mit „An der Nordgaustraße, 1. Änderung“, Bekanntmachung vom 19.10.2009 gegeben.
- Die errechneten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bauvorhaben sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigen. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.
- Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 7184.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 21.08.2020 zu entnehmen.

## 7.2 Altlasten

Zur Erkundung von Altlasten aus der früheren Nutzung des Planungsbereichs wurden jeweils für den südlichen Bereich (SO2/GE) und den nördlichen Bereich (SO1) Untersuchungen veranlasst.

Für den südlichen Bereich liegt ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbh (Stand 13.01.2020) vor.

Danach wurden auf den Flurnummern 577 und 575/1 Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte festgestellt.

Dieser Bereich wurde deshalb als Gebiet dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Für den nördlichen Bereich (SO1) konnte wegen der zum Teil unzugänglichen Bereiche (Einsturzgefährdung der Gebäude) keine abschließende Untersuchung / Beurteilung vorgenommen werden. Nach Auswertung der Ergebnisse für einen Teilbereich der „Orientierenden Altlastenuntersuchung, Gewerbefläche Firma Würz“ (Stand 13.10.2020), lässt sich jedoch schließen, dass im restlichen, nicht zugänglichen Bereich mit erheblichen Überschreitungen der Richtwerte zu rechnen ist.

Der betroffene Bereich des SO1 wurde deshalb ebenso als Gebiet dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Müllentsorgung) ist weiterhin mit den bestehenden Einrichtungen gewährleistet.

Die Behandlung von Oberflächen- bzw. Regenwasser wird in der verbindlichen Bauleitplanung fachplanerisch erfasst und eingearbeitet.

Darüberhinaus erforderliche Maßnahmen sind dann zu definieren, und im Zuge der baulichen Realisierung umzusetzen.

## **9. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet wird im Westen vom Fluß Chamb begrenzt, und liegt im Süden im Einflußbereich des Rappendorfer Bachs.

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Gebiets als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG festgesetzt.

Die Grundlage dieser Kartierung stammt aus dem Jahr 1923.

Nach verschiedenen wasserbaulichen Maßnahmen am oberen Flußabschnitt des Chamb entspricht dieser Kartenstand nicht mehr der aktuellen Lage. Zudem wurde im Zuge der Trassenlegung für die Bundesstraße B20 im Süden des Planungsgebiets eine neue Berechnung

des Überschwemmungsbereichs für den Rappendorfer Bach erstellt. Die vom Ingenieurbüro Ammer Bürogemeinschaft mbH erstellte Berechnung aus dem Jahre 2013 für ein hundertjähriges Hochwasser ist im vorliegenden Deckblatt dargestellt.

Mit der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Chamb vom 15.02.2021 (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) verliert die bisherige Festsetzung ihre Rechtsverbindlichkeit und wird durch die neue Kartierung ersetzt. Nach dem aktuellen Kartenstand überschreitet die HQ 100-Linie des Chamb die Geltungsbereichsgrenze lediglich in dem im Süden liegenden, bestehenden Graben, und im nordwestlichen Bereich geringfügig in Form einer Ausbuchtung im Uferbereich des Chamb. Der Kartenstand wurde in die vorliegende Planung übernommen.

#### Extremereignis HQextrem

Aus den aktuellen Daten zur Hochwasserlage geht hervor, dass bei einem extremen Hochwasserereignis im Plangebiet mit Wasserhöhen zwischen 394,5 bis 395 m ü. NN zu rechnen ist. Das nahezu ebene Gelände des Geltungsbereichs liegt zwischen ca. 393,6 im Süden, und ca. 395,2 m ü. NN im Norden. In der verbindlichen Bauleitplanung ist diesem Umstand durch Hinweis Rechnung zu tragen, dass im Zuge von baulichen Planungen entsprechende Vorkehrungen zu treffen sind, um bei Eintritt dieses Ereignisses Gefährdung von Leben oder Gesundheit, sowie erhebliche Sachschäden auszuschließen.

#### Oberflächenwasser

Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der vorzufindenden Bodenverhältnisse (belegt durch den Geotechnischen Bericht für den Bereich SO2 der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik MbH) die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds unzureichend gegeben ist, so dass anfallendes Oberflächenwasser dem bestehenden öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden muss. Entsprechende Hinweise insbesondere zur Drosselung des Abflusses, sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## **10. Umweltbericht**

### **Einleitung**

Die Stadt Furth i. W. beabsichtigt, die bestehende Gewerbebrache westlich der Kötztinger Straße wiederzubeleben. In diesem Zusammenhang soll im Südosten eine Ansiedlungsmöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt entstehen, die über die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze des Gewerbegebietes hinausreicht. Geplant ist eine Umwidmung der Änderungsfläche in Sondergebiete. Eine kleinere Fläche soll Gewerbegebiet bleiben.

Die Änderungsfläche umfasst neben brachliegenden Gewerbeflächen einen Eisenwaren- und Sanitärhandel, eine Ergo- und Physiotherapiepraxis sowie Verkehrsflächen (Kötztinger Straße mit Stichstraße zum Fußgängersteg über den Chamb). Die Erweiterung im Südosten findet im Bereich einer Wiese statt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha, davon versiegelt sind etwa 2,2 ha. Er grenzt im Westen an das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ohne jedoch baulich in dieses einzugreifen.

Das bisher im Änderungsbereich amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird im Zuge des Antrags nach § 78 Abs. 2 WHG geprüft, und nach aktuellem Datenstand eingearbeitet.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ erstellt. Hierfür wird ein eigener Umweltbericht angefertigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten i. W. auf in Form von

- Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen,
- Verlust von Boden.

Durch das Planungskonzept und die Festsetzungen lassen sich dauerhafte Beeinträchtigungen für die restlichen Schutzgüter weitgehend vermeiden oder zumindest deutlich minimieren.

### **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

## **1. Mensch, Tier und Pflanzen**

Mensch:

Das Planungsgebiet dient/diente dem Menschen überwiegend bereits als Gewerbegebiet. Die angrenzende Wohnbebauung war bereits in der Vergangenheit Störungen ausgesetzt.

Neben dem Gewerbegebiet wird landwirtschaftliche Fläche in Form einer Wiese beansprucht. Durch die geplante Bebauung ist hier mit einer Nutzungsintensivierung zu rechnen. Immissionsrelevante Veränderungen infolge der teilweisen Umnutzung und Wiederbelebung des Gewerbegebietes und der Inanspruchnahme einer Wiese sind in einem schalltechnischen Gutachten zu erfassen. Die Ergebnisse sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu berücksichtigen.

Tiere und Pflanzen:

Das Gelände stellt sich als überwiegend brachliegende Gewerbefläche mit unterschiedlichen Stadien der Wiederbesiedlung überwiegend ruderaler Arten dar. Die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern reduziert sich i. W. auf

- den gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Chamb, der teilweise in den Geltungsbereich hineinreicht,
- einen gartenähnlichen Bereich mit Obstbäumen, Hecke und Feldgehölz nördlich der Stickerschließung
- kurze Heckenabschnitte an der Kötzinger Straße

Im Erweiterungsbereich im Südosten wird ferner eine Wiese beansprucht.

Um die Bedeutung des Geltungsbereiches für Tiere einordnen und berücksichtigen zu können, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen, deren Ergebnisse in den Bebauungs- und Grünordnungsplan Einzug finden.

Innerhalb des Gewerbegebietes und entlang der geplanten Erschließungsstraße sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die der Ein- und Durchgrünung dienen. Näheres regelt der Bebauungs- und Grünordnungsplan.

## **2. Boden, Wasser**

Das geplante Gewerbegebiet nimmt eine weitgehend ebene Fläche ein. Entsprechend der Lage in der Aue des Chamb herrschen hier gem. Übersichtsbodenkarte „fast ausschließlich Auengleye und Vega-Gleye aus Schluff bis Lehm (Auensedimente)“ vor.

Der gewachsene Boden dürfte innerhalb des Geltungsbereiches allenfalls noch im Süden (Bereich der Wiesen) vorhanden sein. Der Verlust des gewachsenen Bodens findet deshalb nur auf einer Fläche von max. 2300 m<sup>2</sup> statt.



Flächenversiegelungen führen zu einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser. Aufgrund schlechter Versickerungswerte sind Versickerungseinrichtungen nicht sinnvoll. Gefasstes Oberflächenwasser ist deshalb gedrosselt in der Vorfluter zu leiten.

Die Bodenuntersuchungen weisen Überschreitungen der Altlasten-Grenzwerte auf. Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

### **3. Luft, Lärm, Klima**

Durch die Nutzungsveränderung entfallen landwirtschaftliche Luftbelastungen, wie sie u.U. durch Düngen oder Spritzen verursacht werden.

Im Gegenzug führt die geplante Wiederbelebung und Erweiterung des Gewerbegebietes zu vermehrtem Verkehr und kann zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führen. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an Wohnnutzung (Zeilenbebauung jenseits der Kötztinger Straße) und im Süden an ein bewohntes Anwesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf deren Basis zum Schutz der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung Festsetzungen zu treffen sind.

Insbesondere im Bereich der geplanten Erweiterung führen zusätzliche Versiegelungen zu kleinklimatischen Veränderungen, die jedoch vor dem Hintergrund eines weitgehend unbehinderten Luftaustausches vernachlässigbar erscheinen.

### **4. Landschaft**

Das Areal ist insbesondere aus südlicher Richtung einsehbar. Hier sorgen der Erhalt eines bestehenden Grabensaumes aus Hochstauden und Sträuchern sowie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern für eine landschaftliche Einbindung, im Westen übernimmt dies der Gehölzgürtel entlang des Chamb. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich überwiegend an bestehende Bebauung. Hier ergänzen Pflanzungen die landschaftliche Einbindung insbesondere in den bestehenden Bebauungslücken.

### **5. Kultur- und Sachgüter**

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

### **Prognose des Umweltzustandes**

Ließe man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bliebe der gewachsene Boden im Bereich der Wiese im Südosten des Änderungsbereich erhalten. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der jedoch bereits Störungen ausgesetzt ist, bliebe ebenfalls erhalten. Der Wasserhaushalt wäre weiterhin ungehindert möglich, Auswirkungen auf das Landschaftsbild entfielen ebenso wie durch Gewerbe und Handel verursachte Lärm- und Luftbelastungen.

Demgegenüber bestünden ggf. weiterhin von der Landwirtschaft verursachte Beeinträchtigungen, z.B. durch Düngen oder Spritzen.

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Näheres hierzu im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

### **Datenmaterial**

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- Flächennutzungsplan ja
- Amtliche Biotopkartierung ja (grenzt an Geltungsbereich)
- FFH-Gebiete ja (grenzt an Geltungsbereich)
- Vogelschutzgebiete ja nicht im Geltungsbereich vorhanden
- Luftbild ja
- Eigene Nutzungskartierung ja

### **Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsflächen).

Näheres hierzu im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

### **Zusammenfassung**

Die Stadt Furth i. W. beabsichtigt mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztingerstraße“, das bestehende Gewerbegebiet wiederzubeleben und im Südosten zu erweitern.

Die geplante Erweiterung nimmt ausschließlich als Wiese genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, die bereits Störungen durch angrenzendes Gewerbe oder Wohnen bzw. angrenzende Straßen ausgesetzt sind.

Die Ansiedlung führt zu einer Intensivierung der bestehenden Nutzung. Auswirkungen auf benachbartes Wohnen regelt der Bebauungsplan gem. Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Böden und in Form eines Verlustes von Tier- und Pflanzenlebensräumen infolge der absehbaren Überbauung auf. Als Ersatz-Kompensation greifen hier die Ausgleichsmaßnahmen.

## **11. Eingriffsregelung**

### **Grunddaten**

#### **Eingriffsfläche**

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ soll eine teilweise brachliegende Gewerbefläche als gemischtes Sonder- und Gewerbegebiet wiederbelebt werden.

Für das Plangebiet liegen konkrete Bauwünsche für einen Lebensmittelmarkt, eine Drogerie und einen Getränkefachmarkt vor.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Der davon bereits bebaute Teil ist gem. Angaben der Stadt dem Innenbereich zuzurechnen. Für diesen Bereich ist keine Eingriffsregelung erforderlich. Es verbleibt eine unbebaute Fläche im Süden mit einer Größe von 4228 m<sup>2</sup>, die außerhalb des Innenbereichs liegt. Hier findet die Eingriffsregelung Anwendung.

Die GRZ liegt bei 0,8. Damit findet Kategorie A für einen Versiegelungsgrad größer 0,35 Anwendung.

#### **Bestand:**

Das Gelände stellt sich als überwiegend brachliegende Gewerbefläche mit unterschiedlichen Stadien der Wiederbesiedlung überwiegend ruderaler Arten dar.

### **Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU**

**Für Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kann ein Faktor von 0,45 (= Mitte der möglichen Faktorspanne) angesetzt werden.**

Innerhalb der **Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** verteilt sich die Bewertung der Bestandsflächen etwa gleichmäßig zwischen der unteren und der oberen Grenze. Hier erscheint eine Einstufung in der Mitte der Faktorspanne sinnvoll.

Da die GRZ mit 0,8 deutlich über dem Grenzwert von 0,35 liegt, tendiert die Faktorspanne nach oben. Dem gegenüber stehen jedoch eingriffsminimierende Maßnahmen, wodurch sich die Wahl der Faktorspanne nach unten korrigieren lässt.

**Für Eingriffe in Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kann ein Faktor von 0,9 (= Mitte der möglichen Faktorspanne) angesetzt werden.**

**Der erforderliche Ausgleichsbedarf liegt dann bei:**

Für Eingriffe in Bereiche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
 $1580 \text{ m}^2 \times 0,45 = 711 \text{ m}^2$

Für Eingriffe in Bereiche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
 $2648 \text{ m}^2 \times 0,9 = 2383 \text{ m}^2$

**Summe Ausgleichsbedarf:  $711 \text{ m}^2 + 2383 \text{ m}^2 = 3094 \text{ m}^2$**

**12. Anlagen**

- 12.1 Stellungnahme ISEK, iq-projektgesellschaft
- 12.2 Schalltechn. Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH
- 12.3.0 Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieures. mbH
- 12.3.1 Anlage Laborprüfbericht
- 12.4. Orientierende Altlastenuntersuchung,
- 12.5. Plan ÜSG Stand 1923, Geodatendienst Bayr. Verm. Verw.
- 12.6. HQ100 Plan Rappendorfer Bach 03.2020, Ingenieurbüro Ammer
- 12.7. Karte GEW II, Cham, Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets  
Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 15.02.2021