



Stadt Furth im Wald

ENTWURF

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ § 2 BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 14.10.2011)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	3
2. Planungsanlass	3
3. Bebauungs- und Flächennutzungsplan	3
4. Städtebau	3
5. ISEK der Stadt Furth i. W.	4
6. GFZ, Baugrenzen	4
7. Geltungsbereich	5
8. Planungsinhalte	6
9. Grünordnung und Freiflächen	7
10. Eingriffsregelung	8
11. Abschätzung der FFH-Verträglichkeit	11
12. Immissionsschutz	14
13. Ver- und Entsorgung	15
14. Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	15
15. Altlasten	17
16. Brandschutz, Löschwasserversorgung	18
17. Sonstige Belange	18
18. Umweltbericht	18
19. Anlagen	24

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für die Flurstücke Nr. 575/1, 575/2, 576 Teilfläche, 577, 569/1, 1981/2 Teilfläche, 1981/6, 1981/7 Teilfläche, Gemarkung Furth im Wald, die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötzinger Straße“ 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 vereinzelte 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 m² 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.

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald FNP (rechtswirksam seit 04.12.1979, Stand 18.11.2011) ist der Planbereich als Gewerbegebiet, im südlichen Anschluss als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Da diese Nutzungen nicht der geplanten Festsetzung von Sondergebieten entsprechen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 29 im Parallelverfahren.

4. Städtebau

Aus städtebaulichen Gründen war in der Vorplanung der Anschlussbereich zwischen dem aktuellen Geltungsbereich und dem Stadtkern im Norden (ehem. SO1, „Würz-Areal“) einbezogen, um eine zusammenhängende Überplanung als Gesamtentwicklung zu erreichen. Dieses Ziel wurde bis zum aktuellen Planungsstadium stets verfolgt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde für den Bereich „Würz-Areal“ schließlich ein Bodengutachten erstellt, welches kein abschließendes Ergebnis über tatsächliche Boden-

belastungen ergab. Aufgrund der weitestgehend baufälligen Gebäudesubstanz und Schadstoffbelastungen in Form von ebenfalls beschädigten Asbestdachdeckungen konnten aus Sicherheitsgründen an entscheidenden Orten keine Proben entnommen werden. Es ist davon auszugehen, dass wegen der früheren Nutzung des Areals u.a. als Aluminiumschmelzwerk mit erheblichen Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Eine Sanierung oder ein Abbruch des Bestands um die erforderlichen Erkundungen vorzunehmen, wäre nur mit einem verhältnismäßig hohem Kostenaufwand durchführbar, und würde das Aufstellungsverfahren auf unabsehbare Zeit verzögern.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB müssen Altlastenflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Da ein diesbezüglich belastbarer Nachweis in einem vertretbaren Zeitraum nicht zu erbringen ist, entschloss man sich, dieses Gebiet aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

5. ISEK der Stadt Furth i. W.

Zum aktuellen Planungsstand wurde auf Basis der bislang vorliegenden Informationen seitens der iq -Projektgesellschaft mbH ein Vorschlag zur Festlegung der zulässigen Verkaufsflächen, Markttypen und Sortimente aus Sicht des ISEK Furth i. W. erarbeitet.

Diese Ergebnisse wurden in den vorliegenden Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans eingearbeitet.

6. GFZ, Baugrenzen, Wandhöhe, Aufschüttungen

5.1 Grundflächenzahl

Für den gesamten Geltungsbereich wurde eine GFZ von 0,8 nach BauNVO als Maximalwert festgesetzt.

5.2 Baugrenzen, Nebenanlagen

Die Baugrenzen wurden der zum Teil bereits vorliegenden Objektplanung angepasst, wobei Toleranzen für eventuelle Planänderungen und gerinfügige Anbauten berücksichtigt wurden. Insgesamt soll jedoch für den Geltungsbereich SO gewährleistet sein, dass der Verkaufsflächenanteil der Gebäude von insgesamt 2.500 m² in der Summe nicht überschritten werden kann.

Auf den privaten Verkehrsflächen, außerhalb der Baugrenzen sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Darin sind insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Boxen für Einkaufswagen, Müllsammelbehälter, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

5.3 Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Wandhöhe wurde im gesamten Geltungsbereich mit 8,5 m über dem Urgelände festgesetzt.

Zur Klärung des Geländeverlaufs wurde im Planungsvorfeld eine Vermessung mit Höhenaufnahme in Auftrag gegeben. Da aufgrund des Vermessungsergebnisses das Gelände nahezu eben ist, wurde auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet, und zur Dokumentation der Bestandshöhen einzelne Messpunkte als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Bezugshöhe ist die Oberkante Schachtdeckel Nr. 001300110 in der Einmündung der Stichstraße in die CHA4, Kötztinger Straße.

Angesichts der überwiegenden Nutzung der geplanten Gebäude als Verbrauchermärkte und den sich daraus ergebenden ebenerdigen Zugängen wurde von einer Festsetzung der Fußbodenhöhen abgesehen, da sich diese zwangsläufig am gewachsenen Bodenniveau orientieren muss. Auf die Gefahren eines Hochwasserextremereignisses und den zur Abwehr von Schäden angeratenen Maßnahmen wird im Hinweisteil des Bebauungsplans ausdrücklich hingewiesen.

5.4. Aufschüttungen, Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang vorgenommen werden, und sollen ausschließlich der Anpassung des Geländeverlaufs an die Gebäude dienen. Der Bebauungsplan beschränkt deshalb die maximale Abweichung vom Urgelände.

Im Bereich des Überschwemmungsbeziets des Rappendorfer Bachs (HQ 100) unterliegen Veränderungen des Geländeprofiles bzw. bauliche Maßnahmen, ungeachtet des Umfangs, den gesetzlichen Bestimmungen aus dem Wasserhaushaltsgesetz und bedürfen der Zustimmung durch die zuständige Wasserrechtsbehörde.

5.5. Unterkellerungen

Unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten des Untergrunds ist aus planerischer und technischer Sicht eine Unterkellerung nur unter umfangreichen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen möglich. Generell sind bei Baumaßnahmen Eingriffe in den Boden unvermeidbar.

Im Bebauungsplan wurde deshalb von einer Aussage über die Zulässigkeit von Unterkellerungen abgesehen. Es gilt allerdings stets der Hinweis auf die Gefahr eines extremen Hochwasserereignisses, und die wasserrechtliche Abklärung bzw. Zustimmungspflicht der zuständigen Behörde.

7. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht den Flurstücksgrenzen, analog dem planlich festgesetzten Geltungsbereich.

8. Planungsinhalte



*Auszug aus Bayernatlas
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics*

Im Wesentlichen regelt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

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.

Ein wesentlicher Planungsaspekt ist dabei, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen, und landschaftsplanerisch zu ordnen bzw. zu gestalten.

Die Grundstruktur der umgebenden Bebauung ist geprägt durch die Gemengelage von gewerblichen Betrieben, der Festhalle im Westen, jenseits des Chamb, und wohnbaulichen Nutzungen im Osten.

Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind nicht erkennbar.

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

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

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

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die nachrichtliche Darstellung der Bestände und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen Rechnung getragen.

9. Grünordnung und Freiflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen i. W. der landschaftlichen Einbindung und der Durchgrünung des Geltungsbereiches.

Entlang der Erschließungsstichstraße ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen, deren Standort festgesetzt ist. Weitere Baumstandorte sind in den südlichen Bauparzellen festgesetzt, da hier bereits konkrete Planungen vorliegen. Abweichungen vom festgesetzten Standort von bis zu 5 m sind zulässig, um auf bautechnische Belange reagieren zu können.

Pflanzfestsetzungen über einen Flächenansatz (1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksgröße) und Festsetzungen zur Baumüberstellung von Parkplätzen dienen der Durchgrünung der Gewerbeflächen. Die Festsetzungen zur Mindestfläche der Baumscheiben bzw. des durchwurzelbaren Raumes gewährleisten eine vitale Entwicklung der Bäume.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Geltungsbereiches dienen der landschaftlichen Einbindung zur offenen Landschaft hin.

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dienen der Erhaltung vorhandener Strukturen. Das ist der Entwässerungsgraben mit seinem Gehölz- und Staudensaum im Süden des Geltungsbereiches.

Die Bepflanzung von Einfriedungen über einer Höhe von 1.20 m dient der landschaftlichen Einbindung. Der festgesetzte Mindestabstand vom Boden ermöglicht die Tierwanderung.

Um den Abfluss des Chamb im Hochwasserfall nicht negativ zu beeinträchtigen, sind innerhalb des Überschwemmungsbereichs Geländeänderungen nur mit einem hydraulischen Nachweis zulässig.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen, um den Oberflächenabfluss zu minimieren.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Schutz der Insekten.

Die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen im Zuge der Eingabeplanung ermöglicht der Gemeinde die rasche und umfassende Prüfung der Vorgaben aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ermittelt den Ausgleichsbedarf für absehbare Eingriffe. Die Benennung einer Ausgleichsfläche wird noch ergänzt.

Der Umweltbericht beurteilt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Der Geltungsbereich grenzt an das FFH-Gebiet „DE6741371 „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ohne jedoch in dieses einzugreifen. Eine Abschätzung der FFH-Verträglichkeit beleuchtet die möglichen, mittelbaren Beeinträchtigungen des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes auf das FFH Gebiet. Zur Beurteilung der Beeinträchtigung von Tierarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

10. Eingriffsregelung

Eingriffsregelung nach Leitfaden des BayStMLU

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 m², 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. Die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern reduziert sich i. W. auf

- den gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Chamb, der teilweise in den Geltungsbereich hineinreicht,
- kurze Heckenabschnitte an der Kötztinger Straße

Unter die Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt fallen folgende Bestandskategorien:

- Schotter- und Kiesflächen sowie wassergebundene Beläge
- Vegetationsarme Ruderalflächen
- Intensiv genutztes Grünland
- Gartenflächen (vorwiegend Rasen) mit einigen jungen Bäumen und Sträuchern
- Artenarme Staudenflächen und Säume
- Altgrasflur

Unter die Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt fallen folgende Bestandskategorien:

- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- Gebüsch, Initialstadium
- Gebüsch, Hecke
- Gartenflächen mit Bäumen mittleren Alters
- Feuchte Staudenflächen und Säume
- Gewässerbegleitende Gehölzsäume

Das Gelände am südöstlichen Ortsrand von Furth i.W: ist von Süden und teilweise von Osten einsehbar.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Leitfaden sieht für die obengenannten Rahmenbedingungen eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 vor, mit der die Eingriffsfläche multipliziert werden muss, um den Ausgleichsbedarf zu erhalten.

In die Wahl des Faktors fließen unterschiedliche Aspekte ein.

- Bewertung des Bestandes an der unteren oder oberen Grenze der Bestandskategorie
- Liegt die GRZ deutlich oder nur knapp über dem Grenzwert von 0,35
- Eingriffsminimierende Faktoren

Innerhalb der **Bereiche mit geringer 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 s.u., wodurch sich die Wahl der Faktorspanne nach unten korrigieren lässt.

Zusammenfassend kann für Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild 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 s.u., wodurch sich die Wahl der Faktorspanne nach unten korrigieren lässt.

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

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen wurden bei der Wahl des Faktors berücksichtigt:

- Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Festsetzungen zur Bepflanzung
- Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen und Gewässern
- Festsetzung sockelloser Zäune, die eine Tierwanderung ermöglichen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf liegt damit 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: $711 \text{ m}^2 + 2383 \text{ m}^2 = 3094 \text{ m}^2$

Der Ausgleichsbedarf ist eine theoretische Größe, nicht gleichzusetzen mit der erforderlichen Ausgleichsfläche, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich ist extern auf der Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach durch eine Abbuchung in Höhe von 3094 m² vom Ökokonto Gschwendtner vorgesehen. Die Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde Deggendorf anerkannt und liegt im selben Naturraum (D63) wie der Eingriff in Furth i.W.. Auf der Ökokontofläche werden i. W. aus Intensivgrünland, Extensiv- und Nasswiesen sowie Streuobstbestände entwickelt (siehe hierzu Anlagen des Büros Seidl & Ortner). Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

11. Abschätzung der FFH-Verträglichkeit

Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ grenzt im Westen an das FFH-Gebiet DE6741371 „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“.

Innerhalb des abgegrenzten FFH-Gebietes finden keine Maßnahmen statt.

Dennoch ist zu klären, ob Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind.

Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele für FFH-Gebiet DE 6741371 (Auszug der relevanten Ziele)

„Erhalt des repräsentativen, weitgehend naturnahen und unzerschnittenen Fließgewässerkomplexes von Chamb, Regen und Zuläufen mit wertvollen Auenbereichen, Altgewässern und Teichen sowie großflächig extensiv genutztem Grünland, insbesondere auch als Schwerpunkt-Lebensraum des Fischotters in der Oberpfalz und als wesentliche Verbundlinie und Reproduktionsraum für Fische.

Erhalt einer natürlichen Gewässerdynamik, des charakteristischen, natürlichen Wasser- und Nährstoffhaushalts, der prägenden Gewässerqualitäten, insbesondere des naturraumtypischen Wasserchemismus, sowie der biologischen Durchgängigkeit der Flüsse, Bäche und Gräben und ihrer Auen für Gewässerorganismen einschließlich der Anbindung von Seitengewässern als wichtige Refugial- und Teillebensräume.

Erhalt des funktionalen Zusammenhangs im Gebiet, insbesondere des Mosaiks und der Verzahnung aus auentypischen, aquatischen und amphibischen Lebensgemeinschaften und Arten sowie

Kontaktlebensräumen wie Schwimmblattgesellschaften, Quellsümpfen, Bruch- und Galeriewäldern, Feuchtgebüsch, Röhrichten, Seggenrieden, Hochstaudenfluren, Streu- und Nasswiesen. Erhalt extensiv genutzter Vegetationsbereiche als Pufferzonen, vor allem im Kontakt zu landwirtschaftlichen Flächen.

...

*9. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alnopadion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) mit standortheimischen Baumarten, Zusammensetzung sowie naturnaher Bestands- und Altersstruktur. Erhalt eines naturnahen Gewässerregimes. Erhalt einer ausreichenden Anzahl an Höhlenbäumen. Erhalt eines ausreichenden Anteils von Alt- und Totholz als Lebensraum für die daran gebundenen Artengemeinschaften. Erhalt der typischen Vegetation und der charakteristischen Pflanzen- und Tierarten. Erhalt der Auwaldbereiche mit standortheimischer Baumarten-Zusammensetzung und naturnaher Bestands- und Altersstruktur. Erhalt typischer Elemente der Alters- und Zerfallsphase, insbesondere von ausreichend Biotop- und Totholzbäumen. Schutz von Sonderstandorten wie Flutrinnen, Altgewässern, Seigen und Verlichtungen.*

10. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Bibers in den Flüssen Chamb und Regen mit ihren Auenbereichen, deren Nebenbächen mit ihren Auenbereichen, Altgewässern und in den natürlichen oder naturnahen Stillgewässern. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichender Uferstreifen für die vom Biber ausgelösten dynamischen Prozesse.

11. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Fischotters. Erhalt strukturreicher Fließgewässer einschließlich ihrer Überschwemmungsbereiche mit einem ausreichenden Fischbestand. Erhalt ausreichend störungsarmer Räume in Fischotter-Habitaten. Erhalt der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und ihrer Auen. Erhalt einer ausreichenden Restwassermenge von Ausleitungsstrecken in vom Fischotter besiedelten Regionen. Erhalt von Uferändern als Wanderkorridore, insbesondere unter Brücken. Erhalt einer extensiven Nutzung bzw. Pflege im Überschwemmungsbereich von Fließgewässern.

...

23. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings einschließlich der Bestände des Großen Wiesenknopfs und der Wirtsameisenvorkommen. Erhalt von Feuchtbiotopen. Erhalt von nicht oder nur periodisch genutzten Saumstrukturen und Hochstaudenfluren mit entsprechenden Schnittzeitpunkten. Erhalt von extensiv beweideten Flächen mit Vorkommen von Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Erhalt eines vorhandenen, auf die Art abgestimmten Mahdregimes, insbesondere des späten Mahdtermins (frühestens Anfang September) der Wiesenknopf-Flächen bzw. einer jahresweise alternierenden Mahd von Teilflächen sowie eines Anteils an zeitweise ungemähten (Rand-) Flächen. Schutz großer Populationen als Wiederbesiedlungsquellen für benachbarte geeignete Habitate. Erhalt des Habitatverbunds von kleinen, individuenarmen Populationen innerhalb einer Metapopulation, insbesondere Erhalt von Vernetzungsstrukturen wie Bachläufe, Waldsäume und Gräben.“

Würdigung der Beeinträchtigung der Erhaltungsziele

Allgemeine Erhaltungsziele

Der Bebauungsplan überplant ein Gelände, das bereits überwiegend gewerblich genutzt wurde. Dabei grenzt das bestehende Gewerbegebiet im Bereich der Fußgängerbrücke an den gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Chamb. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht hier keine wesentlichen Änderungen vor. Der gewässerbegleitende Gehölzsaum an der Böschung des Chamb (Weide, Birke, Spitzahorn, Erle, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Schneeball) bleibt erhalten und kann damit weiterhin seine ökologischen Funktionen in Allgemeinen sowie seine Sichtschutz und Beschattungsfunktion für die gewässerbewohnende Arten wahrnehmen.

Die obengenannten allgemeinen Erhaltungsziele bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Spezielle Erhaltungsziele für Tierarten, die vor Ort vorkommen oder vorkommen können:

Biber

Im an den Geltungsbereich anschließenden Abschnitt des Chamb wurden keine Bau- oder Fraßspuren des Bibers entdeckt. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass der Biber das Gewässer zumindest zeitweise nutzt. Da der Biber überwiegend dämmerungs- und nachtaktiv ist und seine Störanfälligkeit erfahrungsgemäß relativ gering ist, lässt sich eine nennenswerte Beeinträchtigung des Bibers durch Vorhaben ausschließen.

Fischotter

Es ist davon auszugehen, dass der Fischotter den Chamb als Wanderachse benutzt. Da seine Streifzüge und Wanderungen überwiegend nachts erfolgen, sind auch für den Fischotter keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Ein Vorkommen des dunklen oder hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist grundsätzlich möglich, hängt allerdings in besonderem Maße vom passenden Mähturnus wiesenknopffreier Wiesen ab. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine solche Wiesen befinden, ist nicht von einer Verschlechterung der bestehenden Situation für die genannten Bläulinge auszugehen.

Fazit

Die gebietsbezogenen allgemeinen Erhaltungsziele für FFH-Gebiet DE 6741371 „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist deshalb gegeben.

12. Immissionsschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7357.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.11.2020 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissions-orten 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 Bebauungsplanes 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 in 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 festgesetzten 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. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. 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 7357.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 30.11.2020 zu entnehmen.

Hinweis:

Die Lärmkontingente einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente, die für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ ermittelt wurden, gelten für künftige Planvorhaben. Für die derzeit innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Betriebe, gilt vorläufig noch ein Bestandsschutz. Bei Änderungen ist - Inkrafttreten des derzeit noch geplanten Bebauungsplanes vorausgesetzt - der Nachweis zu führen, dass die dann zugehörigen Lärmkontingente an den maßgeblichen Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Sparten Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Müllentsorgung) ist weiterhin mit den bestehenden Einrichtungen gewährleistet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Kötztinger Straße geleitet.

13.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser muss nach den Ergebnissen aus dem Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik MbH, wonach die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds unzureichend gegeben ist, dem bestehenden Kanalnetz zugeführt werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass auf den jeweiligen Bauflächen, in Absprache mit dem Betreiber des Kanalnetzes, entsprechende Rückhaltevolumina zur Verfügung zu stellen sind.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass hierzu eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

14. Hochwasserschutz , Wasserwirtschaft

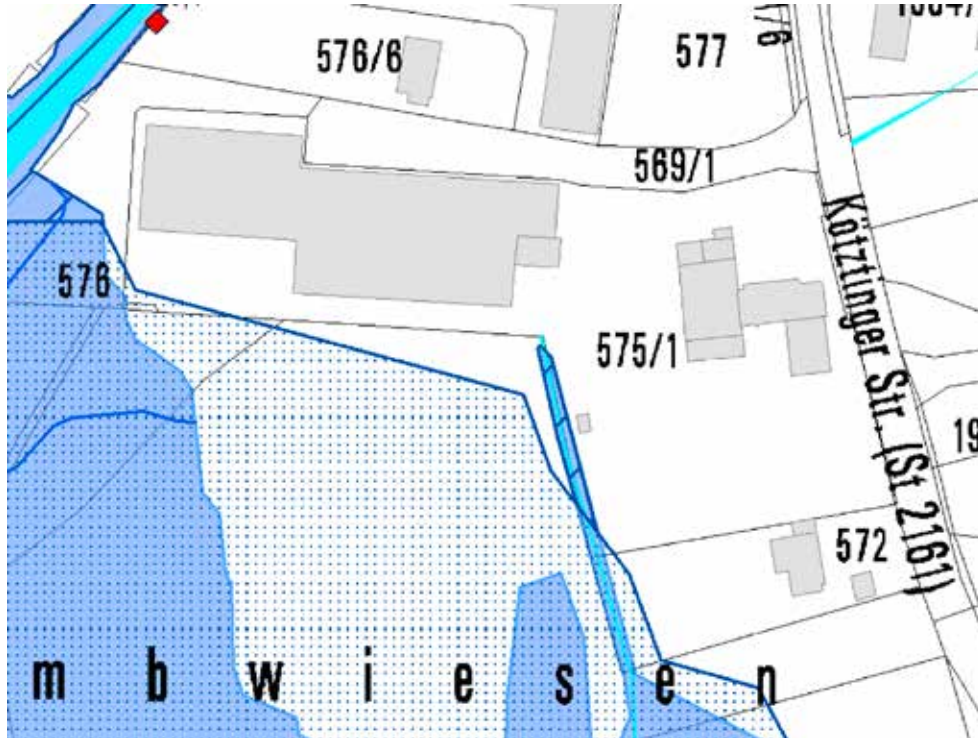
Das Plangebiet wird im Westen vom Fluß Chamb begrenzt, und liegt im Süden im Einflußbereich des Rappendorfer Bachs.

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.

Nach dem aktuellen Kartenstand der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Chamb vom 15.02.2021 (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) überschreitet die HQ 100-Linie des Chamb die Geltungsbereichsgrenze lediglich in dem im Süden liegenden, bestehenden Graben.



Auszug aus Gew II, Chamb, Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets
@Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 15.02.2021

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde auf die Übernahme der Karte in den Planteil abgesehen, zumal sich die HQ-Linien in diesem Bereich von Rappendorfer Bach und Chamb überlagern. Zudem wurde der bestehende Graben als Planzeichen festgesetzt, und unterliegt der Festsetzung, dass eine bauliche Veränderung nicht zulässig ist, und das Grabenprofil nicht verändert werden darf.

Im Zuge der Trassenlegung für die Bundesstraße B20 im Süden des Planungsgebiets wurde 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 Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

14.1 Bebaubarkeit des Plangebiets, § 76 und § 78 WHG

Der südliche Planbereich befindet sich im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr in dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich, wodurch nach der bisherigen Festsetzung des Überschwemmungsgebiets (HQ 100 des Chamb) im Flächennutzungsplan eine Bebauung gemäß § 78 Abs. 1 WHG unzulässig ist.

Mit der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Chamb vom 15.02.2021 (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) verliert die bisherige Festsetzung ihre Rechtsverbindlichkeit.

14.2 Hunderjährliches Hochwasser des Rappendorfer Bachs

Im Zuge der Trassenlegung der Bundesstraße B20 im südlichen Bereich des Bebauungsplans „Kötztinger Straße“ wurde in 2013 seitens des Ingenieurbüros Ammer Bürogemeinschaft mbH eine Hochwasserberechnung für den Rappendorfer Bach erstellt.

Der geplante Einzelhandelsmarkt sowie die Stellplatzanlage ragen, entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan aus der genannten Berechnung, im Süden in das Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Rappendorfer Bachs.

Im Zuge der Objektplanung wurde durch das Ingenieurbüro Ammer Bürogemeinschaft mbH dazu ein Hydraulisches Gutachten erstellt, wonach durch die darin beschriebenen Kompenstionsmaßnahmen der Wasserabfluß auf dem Baufeld nicht beeinflusst wird.

Ein entsprechender Hinweis, dass Veränderungen des Wasserabflusses in diesem Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, wurde im Planteil hinterlegt.

14.3 Extremereignis HQextrem

Aus dem aktuellen Kartenmaterial 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. Im Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ wurde diesem Umstand durch Hinweis Rechnung getragen, dass entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, um bei Eintritt dieses Ereignisses Gefährdung von Leben oder Gesundheit, sowie erhebliche Sachschäden auszuschließen.

14.4 Oberflächenwasser

Siehe hierzu Punkt 13.2 Oberflächenentwässerung.

15. Altlasten

Für den Planungsbereich Flurnummern 575/1 und 577 wurde eine orientierende Bodenuntersuchung in Auftrag gegeben. Der Geotechnische Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 13.01.2020 liegt der Begründung bei.

Danach ist davon auszugehen, dass sich im Boden des Geltungsbereichs schadstoffbelastetes Material befindet. Die Fläche wurde durch Planzeichen als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet.

Im Hinweisteil des Bebauungsplans wurde vermerkt, dass Bodenentnahmen deshalb von einem geeigneten Sachverständigen zu überwachen sind, und vorgefundene, belastete Auffüllungen, unter fachkundiger Aufsicht zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen sind. Die Vollständigkeit der Maßnahme ist durch entsprechende Sohl- und Randuntersuchungen zu beweisen.

16. Brandschutz , Löschwasserversorgung

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung die erforderliche Löschwassermenge am Planbereich vorliegt.

17. Sonstige Belange

Gefahren durch Kriegseinwirkungen sind bis dato nicht bekannt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

18. 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ umfasst brachliegende Gewerbeflächen sowie Verkehrsflächen (Kötztinger Straße mit Stichstraße zum Fußgängersteg über den Chamb). Die Erweiterung im Südosten findet im Bereich einer Wiese statt.

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

Die festgesetzten Überschwemmungsflächen bleiben frei von Bebauung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ wird die Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Hierfür wird ein eigener Umweltbericht erstellt.

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,
- kurze Heckenabschnitte an der Kötztinger Straße

Im Erweiterungsbereich im Südosten wird ferner eine Wiese beansprucht.

Um die Bedeutung des Geltungsbereiches für Tiere einordnen und berücksichtigen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP kam zu folgenden planungsrelevanten Vorgaben, die in den Bebauungs- und Grünordnungsplan Einzug fanden:

1. Die Beleuchtung des Geländes ist so zu gestalten, dass eine Abstrahlung von Licht in Richtung Chamb weitestgehend vermieden wird (Fledermausschutz).
2. Der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Sollte eine Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, darf ebenso nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen.

Anbringung von 3 Gruppen á 5 Nisthilfen für den Haussperling, die Anbringung der Nisthilfen muss bis spätestens Februar 2021 erfolgen.

Innerhalb des Gewerbegebietes und entlang der geplanten Erschließungsstraße sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die der Ein- und Durchgrünung dienen. Festgesetzt sind

- Pflanzstandorte für Laubbäume entlang der Erschließungsstraße.
- flächige Baum- und Strauchpflanzungen an Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft
- Pflanzung von Bäumen über Flächenansatz

Zäune werden sockellos mit Bodenabstand ausgeführt und ermöglichen auf diese Weise Tierwanderungen.

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 m² statt.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Demnach lagern in den unbebauten Bereichen unter ca. 15 cm Oberboden 2,20 m bis 2,70 m tonige Sedimente. Darunter schließen sich kiesige Sedimente an. Das Grundwasser pendelt sich etwa 0,80 m bis 1,40 m unter GOK ein. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse.

Die genannten Voraussetzungen lassen eine Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser nicht zu.

Um den Hochwasserabfluss durch zusätzliche Flächenversiegelungen nicht zu verschärfen, sind deshalb Maßnahmen zum Rückhalt, ggf. zur Reinigung und zur gedrosselten Ableitung von gefasstem Oberflächenwasser erforderlich. Der Bebauungsplan gibt hierzu ein Puffervolumen vor, das je Bauvorhaben vor der geplanten Einleitung in das Kanalnetz nachzuweisen ist.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, die eine Versiegelung beschränken:

- GRZ 0,8
- Offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Die obengenannte Baugrunduntersuchung hat auf dem Grundstück mit der Flurnummer 577 eine Überschreitung der zulässigen Altlasten-Grenzwerte festgestellt. Der Bebauungsplan sieht deshalb folgende Vorgehensweise vor:

Bodenentnahmen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet sind, sind von einem geeigneten Sachverständigen zu überwachen. Vorgefundene, belastete Auffüllungen, sind unter fachkundiger Aufsicht zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Vollständigkeit der Maßnahme ist durch entsprechende Sohl- und Randuntersuchungen zu beweisen.

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 Geltungsbereich grenzt im Osten an Wohnnutzung (Zeilenbebauung jenseits der Közttinger Straße) und im Süden an ein bewohntes Anwesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt die Ergebnisse in Form einzuhaltender Emissionskontingente.

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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches erhalten. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der jedoch bereits Störungen ausgesetzt ist, bliebe ebenfalls erhalten. Der Wasser-

haushalt wäre weiterhin ungehindert möglich, Auswirkungen auf das Landschaftsbild entfalten 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

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trifft folgende Regelungen, die Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Überwiegende Beschränkung der Eingriffe auf Bereiche eines bestehenden bzw. brachliegenden Gewerbegebietes
- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze.
- Gedrosselte Ableitung und ggf. Reinigung gefasster Oberflächenwässer
- Beschränkung geplanter Gebäudeabbrüche und geplanter Gehölzbeseitigungen auf die Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar aus Artenschutzgründen
- Baum- und Strauchpflanzungen
- Erhalt des Gehölzsaums entlang des Chamb und des Grabens mit seinen Hochstauden und Gehölzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen leisten Ersatz für dauerhaft wirksame Eingriffe, wozu i. W. die Versiegelung von Boden zu rechnen ist.

Der Ausgleich erfolgt extern, in Form einer Abbuchung von einem Ökokonto auf der Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach.

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).

Der Bauungs- und Grünordnungsplan formuliert Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sowie für Ausgleichsmaßnahmen.

Im Wesentlichen sind dies:

- Einhaltung der Regelungen zum Schallschutz
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers
- Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Artenschutzmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahme auf externer Fläche (Abbuchung von Ökokonto)

Die Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen. Als Beurteilungsgrundlage dient der Bauantrag, in dem der Bauträger nachzuweisen hat, wie insbesondere die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Die Stadt Furth i. W. beabsichtigt mit der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ 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 Bauungsplan gem. Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten.

Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht vor Ort versickert werden. Es sind deshalb Maßnahmen vorgesehen, die gefasstes Oberflächenwasser zurückhalten, ggf. reinigen und gedrosselt in den Kanal einleiten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Boden und in Form eines Verlustes von Tier- und Pflanzenlebensräumen infolge der absehbaren Überbauung auf. Als Ersatz-Kompensation greifen hier die Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Abbuchung von einem Ökokonto auf der Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach.

19. Anlagen

- 19.1 Eingriffsregel, Plan
- 19.2 Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
Flora+Fauna PartG
- 19.3.0 Lageplan Ausgleichsfläche, Landschaftsarchitekten Seidl & Ortner
- 19.3.1 Private Ökokontofläche Gschwendtner Max, LA Seidl & Ortner
- 19.4 Stellungnahme ISEK, iq-projektgesellschaft
- 19.5 Schalltechn. Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH
- 19.6.0 Geotechnischer Bericht, IMH Ingenieures. mbH
- 19.6.1 Anlage Laborprüfbericht
- 19.7 HQ100 Plan Rappendorfer Bach 03.2020, Ingenieurbüro Ammer
- 19.8.0 Plan ÜSG Stand 1923, Geodatendienst Bayr. Verm. Verw.
- 19.8.1 Karte GEW II, Cham, Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets
Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 15.02.2021