

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

1	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	BEGRÜNDUNG	4
2.1	EINLEITUNG	4
2.2	LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM (LEP 2020)	5
2.3	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)	6
2.4	GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL	6
3	EINGRIFFSREGELUNG	7
3.1	PLANUNGSANLASS	7
3.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	7
3.2.1	AUSGLEICHSPFLICHTIGER EINGRIFF	7
3.2.2	SCHRITT 1: BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	8
3.2.3	SCHRITT 2: AUSWIRKUNGS DARSTELLUNG	10
3.2.4	SCHRITT 3: VORLÄUFIGER KOMPENSATIONSBEDARF	12
4	UMWELTBERICHT	13
4.1	EINLEITUNG	13
4.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	13
4.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
4.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	17
4.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	18
4.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	18
4.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18

1 VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 30. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- 5 / Der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ die 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____ festgestellt.
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 7 / Das Landratsamt Cham hat die 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- 8 / Ausgefertigt
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

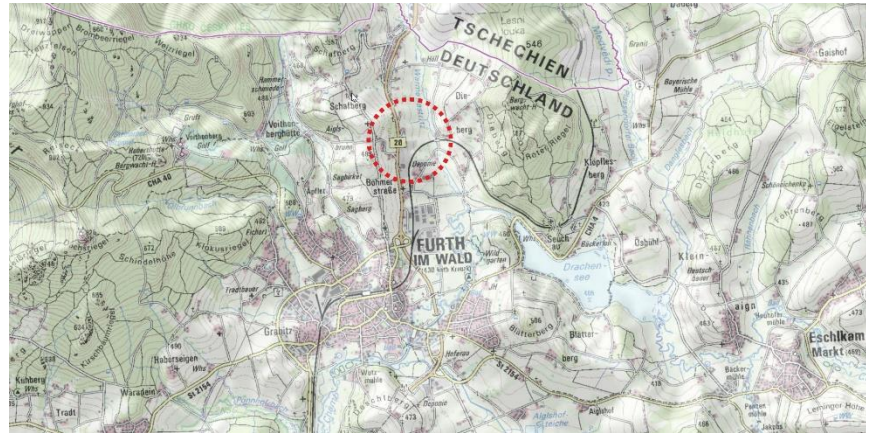
- 9 / Die Erteilung der Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Furth im Wald, den _____

1. Bürgermeister Sandro Bauer

2 BEGRÜNDUNG

2.1 EINLEITUNG

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Zweck der Änderung ist die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Flächen für ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO).



Übersicht – Lage im Raum / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Die gesamte zu ändernde Fläche beträgt ca. 3,93 ha.

Von der Umwidmung sind folgende Flur-Nummern betroffen:

Stadt: Furth im Wald

Gemarkung: Furth im Wald

/ 1455/1

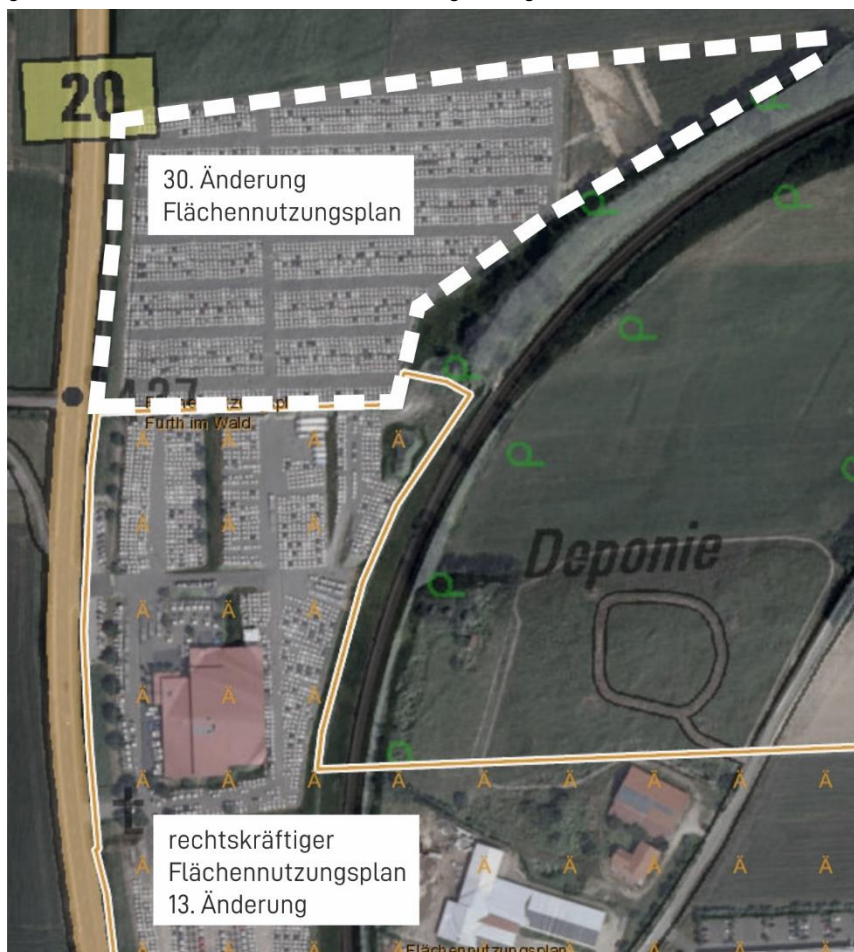
/ 1455/2

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurnummern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Flächennutzungsplan F. Nr. 08 Furth im Wald vom 4.12.1979 / Quelle: Stadt Furth im Wald

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans soll die gekennzeichnete Fläche in ein Gewerbegebiet geändert werden.



Flächennutzungsplan F. Nr. 08.15 Furth im Wald 13. Änderung vom 8.01.1997 / Quelle: Stadt Furth im Wald

2.2 LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM (LEP 2020)

Die Stadt Furth im Wald wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth im Wald. Die Umgebung der Stadt ist in der Strukturkarte als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1“ einher.

Durch das Landesentwicklungsprogramm wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der kommunalen Bodenpolitik Rechnung getragen. Die rasche Umsetzung des Flächennutzungsplans kann gewährleistet werden. Das Entstehen von neuen ungenutzten Flächen wird vermieden.

Ein Schwerpunkt der Neuerungen ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung

der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des Landesentwicklungsprogramms für den Bereich der Bauleitplanung ist daher der Vorrang der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

Die landesplanerischen Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) Punkt 3 sind wegen der geplanten Neuausweisungen bekannt. Untersucht wurde das Ziel nach LEP Punkt 3.2 (Z) zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig durch Nutzung der vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten. Jedoch sind entsprechende Flächen im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Bei dem gewählten Bereich handelt es sich um eine bereits durch Asphalt großflächig versiegelte Fläche, welche als Stellplätze bzw. Autolager genutzt wird. Durch diese Wahl wird dem Punkt 3.2 (Z) des LEP Rechnung getragen und die Inanspruchnahme von unbebautem Grund und Boden wird verringert.

2.3 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Im gültigen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Furth im Wald werden die bestehenden Gewerbegebiete an der Böhmerstraße als verkehrsgünstig gelegen, einfach angelegt, von großflächigen Strukturen geprägt und ohne siedlungsräumliche Einbindung angelegt bezeichnet.

Sie sind als Präventionsflächen gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Gebiete, deren aktuelle Nutzung weitgehend intakt ist. Die Flächen verfügen über eine besondere lagebezogene, funktionale oder strukturelle Eignung für die aktuelle Nutzung. Der stadumbaubezogene Handlungsbedarf für diese Flächen umfasst die Aktivitäten „beobachten“ und „erhalten“. Hierbei können präventive Maßnahmen zur Sicherung der Standortqualität notwendig sein.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird zur Sicherung der Standortqualität beigetragen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Gewerbeerweiterung geschaffen, welche durch das parallel laufende Bebauungsplanverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1“ die notwendige Planungssicherheit bekommt.

2.4 GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL

Der nun auszuweisende Bereich grenzt direkt an ein bereits festgesetztes Gewerbegebiet an. Es entwickelt sich parallel zur Bundesstraße 20 nach Norden.

Bei der Neuausweisung werden nur Flächen, die bereits als Stellplätze genutzt werden, in Anspruch genommen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Grünflächen und Inanspruchnahme unbebauten Grund und Bodens.

Mit der Festsetzung dieser Gewerbeflächen beabsichtigt die Stadt Furth im Wald die Erweiterungsmöglichkeit für den ansässigen Gewerbebetrieb zu schaffen.

Gleichzeitig werden für die Erweiterungsflächen die städtebauliche Ordnung und das Baurecht klar definiert.

Aufgrund der Standortvorteile des gewählten Bereichs und der Tatsache, dass die Fläche bereits als asphaltierte Stellplatzfläche für Fahrzeuge

genutzt wird, wurden keine weiteren Planungsalternativen bzw. Bestandspotentiale untersucht.

3 EINGRIFFSREGELUNG

3.1 PLANUNGSANLASS

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ im Parallelverfahren schaffen Planungssicherheit für ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Automobil Lagerung, welches bereits im Besitz der Flächen ist und diese derzeit auch intensiv nutzt.

Das Unternehmen bietet umfangreiche Dienstleistungen im Bereich Automobil Lagerung mit Logistikmanagement an. Aufgrund der Zunahme von Naturkatastrophen wie Sturm und Hagel steigen die Anforderungen an die Lagerung von Neuprodukten und von Fahrzeugen mit neuen Antriebsformen enorm. Zukünftig kommen für die Lagerung nur noch überdachte Stellplätze und Garagen in Frage. Die Zentralisierung auf wenige Logistikstandorte mit mehr geschützten Aufstellplätzen bedarf grundsätzlich einer neuen Fahrzeugaufstellung in der Form einer Regallagerung.

Im Autoregallager werden die Fahrzeuge etagenweise nach dem Zufallsprinzip unsortiert eingeparkt. Zur Abholung werden die Auslieferfahrzeuge von den verschiedensten Aufstellplätzen zur Abholung ladungsweise auf der Rangierebene freistehend und gut zugänglich zwischengeparkt und dort an die Transportfahrer übergeben.

Dieser Auslieferablauf reduziert die Anzahl der Rangierschäden an den Fahrzeugen beim Ausparken aus den mehrreihigen beengten Aufstellplätzen und spart immens Zeit.

Die vielen Auslieferungs- und Übergabevorgänge pro Tag machen eine große Rangierfläche auf der obersten Ebene zwingend erforderlich.

Zudem werden in dem geplanten Autoregallager Sozialräume für Personal und LKW-Fahrer entstehen.

Um der Firma hier die Möglichkeit einer Weiterentwicklung und Planungssicherheit zu geben, wurde die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

3.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Unter Heranziehung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums ergibt sich nachfolgende Abhandlung der Eingriffsregelung nach §13 ff BNatSchG.

Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

3.2.1 AUSGLEICHSPFLICHTIGER EINGRIFF

Nach der gesetzlichen Definition in § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden

Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

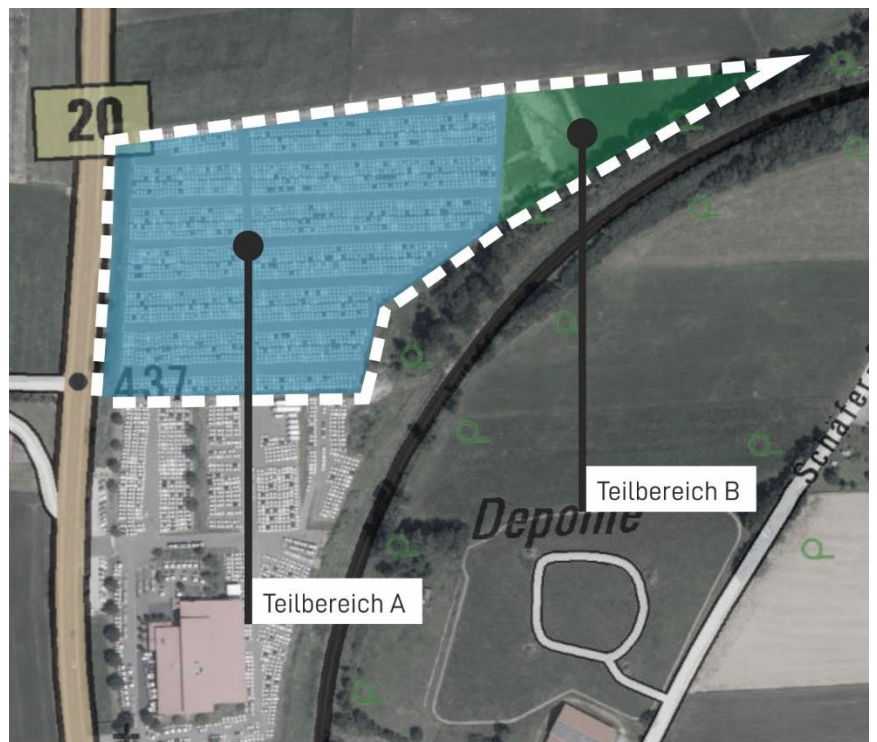
**3.2.2 SCHRITT 1:
BESTANDSERFASSUNG UND -
BEWERTUNG**

Bezüglich der Lage wird auf den Flächennutzungsplan verwiesen.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Es würde bei der zum Großteil asphaltierten Stellplatzfläche bleiben.

Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird für die folgende Beschreibung und Bestandsaufnahme in zwei Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild geteilt:



Luftbild mit Darstellung der Teilbereiche A und B / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Arten und Lebensräume

Teilbereich A

Hierbei handelt es sich größtenteils um eine naturferne asphaltierte Stellplatzfläche, welche keine Lebensräume bieten kann.

Entlang der Böhmerstraße verläuft ein Grünstreifen. Die Fläche wird zwar weder gedüngt, noch mit Pestiziden behandelt, dennoch kann aber nicht von einer extensiven Nutzung ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine Fortführung des Straßenbegleitgrüns, welches intensiv gepflegt wird.

Teilbereich B

Im östlichen Bereich des Plangebiets (Flur-Nummer 1455/2) befindet sich ein ca. 1.600 qm großes Regenrückhaltebecken und eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sind wenige Sträucher und vereinzelt naturnahe Strukturen vorhanden.

Boden

Teilbereich A

Die Flächen sind größtenteils durch Asphalt versiegelt und werden als Stellplatz genutzt.

Der Grünstreifen entlang der Böhmerstraße ist als Grünland ohne kulturhistorische Bedeutung und ohne Eignung für die Entwicklung von Biotopen anzusehen.

Teilbereich B

Dieser Bereich umfasst Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum für Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen und ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere für seinen Wasser- und Nährstoffkreislauf.

Wasser

Teilbereich A

Das Schutzgut kann der, ihrer Bedeutung entsprechenden, Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen zu verringern.

Teilbereich B

Das vorhandene, naturnah gestaltete Becken ist für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die weiteren Flächen in diesem Bereich sind nicht versiegelt, der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit ist uneingeschränkt gegeben.

Klima und Luft

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen.

Landschaftsbild

Teilbereich A

Das Landschaftsbild entspricht dem eines Gewerbegebiets ohne Eingrünung

entlang der Böhmerstraße mit einem harten Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden. Die Parkplatzfläche ist durch eine ca. 2,5 m hohe Einfriedung umgeben.

Teilbereich B

Hierbei handelt es sich um eine natürliche Oberflächenform ohne landschaftsprägend zu sein. Der Bereich gliedert sich der Gehölzstruktur entlang der Bahnlinie an. Ein Teil ist als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken genutzt.

Zusammenfassung

Teilbereich A

Die Bedeutung des Teilbereichs A für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist sehr gering. Die mit Asphalt versiegelte Fläche beträgt ca. 30.000 qm. Lediglich die Fortsetzung des straßenbegleitenden Grüns mit einer Fläche von ca. 1.500 qm entlang der Böhmerstraße stellt in diesem Zusammenhang einen positiven Aspekt dar.

Teilbereich B

Der Teilbereich B stellt aufgrund seiner Nutzung als Rückhaltebecken für Niederschlagswasser und als extensive genutzte Wiesenfläche eine hohe Bedeutung insbesondere für den Naturhaushalt dar.

3.2.3 SCHRITT 2: AUSWIRKUNGS-DARSTELLUNG

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Arten und Lebensräume

Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind.

Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf. Die Fläche gliedert sich an die bestehende Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) im Westen an und ist großflächig versiegelt.

Boden

Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Ebenso sind keine kulturhistorische Böden- und Oberflächenformen vorhanden.

Durch die Errichtung eines Gebäudes auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich. Allerdings wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen, da eine bereits versiegelte Fläche als bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird. Zusätzliche Flächen

werden durch die Ausweisung nicht versiegelt. Vielmehr wird ein 6,5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsiegelt, was durch das parallel laufende Bauleitplanverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil1“ geregelt wird.

Wasser

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird nicht nachteilig beeinflusst, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Zur Verbesserung der aktuellen Situation wird ein 6,5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsiegelt, was durch das parallel laufende Bauleitplanverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil1“ geregelt wird.

Das Rückhaltebecken für Niederschlagswasser bleibt in der bestehenden Form erhalten und wird auch weiter genutzt, was durch das parallel laufende Bauleitplanverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil1“ geregelt wird.

Klima und Luft

Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Die Fläche ist auch kleinklimatisch nicht wirksam.

Landschaftsbild

Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden auch durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die Höhenfestsetzungen in der Bauleitplanung folgen zudem dem natürlichem Geländeverlauf.

Grünordnerische Maßnahmen

Die bestehenden Grünflächen im Plangebiet werden auch bei der Neuausweisung wieder als Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich wird ein 6.5 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze als private Grünfläche mit einem Gebot zur Eingrünung festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken und die extensiv genutzte Wiesenfläche im östlichen Grundstücksteil werden ebenfalls beibehalten. Diese Maßnahmen werden in dem parallel laufendem Bauleitplanverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil1“ geregelt.

Durch diese Maßnahmen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden. Insgesamt wird die Situation gegenüber dem Bestand verbessert.

Zusammenfassung

Es kann festgestellt werden, dass durch die o. g. Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, eine Verbesserung gegenüber der Ist-Situation erreicht wird.

Als negativ ist lediglich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Höhe der geplanten baulichen Anlage zu sehen. Diese wird aber durch die grünordnerische Festsetzung einer Eingrünung an der nördlichen Grundstücksgrenze u.a. mit groß- und mittelkronigen Bäumen kompensiert.

**3.2.4 SCHRITT 3:
VORLÄUFIGER
KOMPENSATIONSBEDARF**

Grundsätzlich werden in Schritt 3 die Gebiete, die wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft wurden mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden, überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich normalerweise Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität.

Im vorliegenden Fall kann der Leitfaden zur Eingriffsregelung für die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen jedoch nicht angewendet werden.

Grund hierfür ist, dass ein Großteil des Plangebiets im Bestand bereits eine versiegelte Stellplatzfläche ohne jegliche naturschutzfachliche Bedeutung darstellt.

Diese Fläche wird im Zuge der Neuausweisung des Gewerbegebietes im Rahmen der Bauleitplanung „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1“ verkleinert.

Durch entsprechende Festsetzungen kommt es zu einer Entsiegelung bestehender Asphaltflächen.

EMPFOHLENES KOMPENSATIONSMODELL

- / Ausreichende Eingrünung des Planungsbereiches, um eine wirksame Abgrenzung zur Bundesstraße und zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden zu erreichen
- / Erhalt des Retentionsbeckens und der Grünflächen auf der Flur-Nummer 1455/2
- / Reduzierung der vorhandenen versiegelten Flächen

Die exakte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und zugehöriger Flächenauswahl inkl. festzulegender Maßnahmen kann dem parallel laufendem Bauleitverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1“ entnommen werden.

4 UMWELTBERICHT

§2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

4.1 EINLEITUNG

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Änderung und die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche, um notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Automobil-Lagerung zu schaffen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Furth im Wald dazu entschieden, ein entsprechend geeignetes Gebiet mit einer Gesamtläche von ca. 3,93 ha zu überplanen.

Die Stadt Furth im Wald liegt im Naturraum Cham-Further Senke (402).

Die Stadt Furth im Wald wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth im Wald. Die Umgebung der Stadt ist in der Strukturkarte als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes- Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

**4.2 BESTANDSAUFNAHME,
BESCHREIBUNG UND
BEWERTUNG DER
UMWELTAUSWIRKUNGEN
EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE
BEI DURCHFÜHRUNG DER
PLANUNG**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden:

/ geringe,
/ mittlere und
/ hohe

Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN
Beschreibung

Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind und die Fläche aktuell großflächig durch einen Asphaltbelag versiegelt ist. Die an der östlich gelegenen Grundstücksspitze (Flur-Nummer 1455/2) extensiv genutzte Wiese bleibt bestehen.

Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Die Veränderung der Oberflächenformen wird vermieden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Eine weitere Versiegelung von Flächen auf dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Bestehenden Grünflächen bleiben unverändert.

Auf den, für die Ausweisung als Baugebiet vorgesehenem Flurstück sind nach Aussagen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen

Baubedingt sind Erdmengen aufgrund der Neigung des Geländes zu bewegen. Unbebaute Flächen werden so weit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst.

Allerdings werden durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten im Erweiterungs- wie auch Änderungsbereich gegenüber dem Bestand keine weiteren Flächen dauerhaft versiegelt.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Erdbewegungen und einer nicht stattfindenden weiteren Versiegelung des Bodens lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird aktuell durch ein Regenwasserbecken östlich der Asphaltfläche auf der Flur-Nummer 1455/2 gewährleistet.

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Durch die geplante Entsiegelung an der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, flächenmäßig betrachtet, erhöht.

Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen

Baubedingt ist immer mit einer eventuellen Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Anlagebedingt ist mit keiner steigenden Gebietsabflussbeschleunigung zu rechnen. Das Regenrückhaltebecken bleibt in der bestehenden Größe erhalten, das Einzugsgebiet wird durch die Entsiegelung der o. g. Fläche verkleinert.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk

Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 7-8°C, der Niederschlag 750 bis 850 mm im Jahr.

Da es im Erweiterungs-, wie auch im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu keiner weiteren Versiegelung von offenen Vegetationsflächen kommt, wird das Geländeklima im unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate nicht vermindert und die Lufttemperatur nicht erhöht wird.

Eine besondere Bedeutung für die Sicherung eines Kalt- und Frischlufttransportes an dieser Stelle ist nicht gegeben.

Auswirkungen

Es ist mit keiner Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung

Der Änderungsbereich weist aufgrund seiner vorwiegenden Nutzung als Stellplatzfläche keine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf.

Östlich des Regenrückhaltebeckens bleibt der derzeitige Bestand als extensiv genutzte Wiese bestehen.

Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind durch die Planung für das Schutzgut Pflanze keine sonstigen lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten betroffen.

Auswirkungen

Es ist keine Beeinträchtigung bestehender Biotopflächen vorhanden.

Die Entstehung von Störungen durch Lärm und Erschütterungen ist nur temporär.

Es kommt zu keiner Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung. Die extensive genutzte Wiesenfläche im östlichen Grundstücksbereich (Flur-Nummer 1455/2) bleibt unberührt.

Ergebnis

Es sind aufgrund der Bauphase temporär Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen. Die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und Infrastruktur, Beziehungen zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

Das Umfeld ist zumeist agrarisch in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen geprägt. Südlich schließt direkt ein Gewerbegebiet an. Die nächstgelegenen, Bereiche mit Wohnfunktionen sind ca.150 m entfernt.

Auswirkungen

Durch die Lage des Gebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung

Das Änderungsgebiet liegt östlich der Bundesstraße 20 (Böhmerstraße). Südlich grenzt es direkt an das Gewerbegebiet B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ (Parzelle 2-4).

Südöstlich verläuft in einem Abstand von ca. 50 m die Bahnlinie Furth im Wald – Domažlice.

Auswirkungen

Im vorgesehenen Gebiet ist mit Lärmemissionen durch den ankommenden und abfahrenden Gewerbeverkehr zu rechnen, welcher sich gegenüber der derzeitigen Situation leicht erhöhen wird.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung

Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen, Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.

Sichtbeziehungen bzw. Sichtachsen zu bestimmten, markanten Punkten in der Landschaft oder zu Denkmälern werden nicht gestört.

Der Änderungsbereich stellt sich als überwiegend als asphaltierte Stellplatzfläche dar. Die extensive genutzte Wiesenfläche im östlichen Grundstücksbereich (Flur-Nummer 1455/2) bleibt bestehen.

Auswirkungen

Durch die zulässige Höhe und Länge der baulichen Anlagen im Änderungsbereich ergibt sich ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Landschaftsbild.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird.

4.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:

Tiere und Pflanzen

Im Änderungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des

Gebietes sind Maßnahmen zur Eingrünung unter Verwendung von standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials vorzusehen.

Boden, Wasser, Luft

Die Versiegelung soll durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten begrenzt werden.

Die Ausweisung wird, soweit als möglich, an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Erforderlicher Bodenabtrag und Aufschüttungen bzw. Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) werden auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt.

Die bestehenden Grünflächen im Änderungsbereich bleiben erhalten.

Landschaft

Eingrünungen sollen zur landschaftlichen Einbindung beitragen. Die ausgewiesenen Flächen sollen soweit als möglich an den natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.

Ausgleich

Die Eingriffsgewichtung mit der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes mit zugehöriger Flächenauswahl und den festzulegenden Maßnahmen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Dabei ist auch das entsprechende Flächenmanagement aufzuzeigen.

4.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Standortvorteile des geplanten Baugebietes wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

4.6 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den Bayerische Leitfaden gearbeitet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet (Landratsamt Cham, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayern Atlas, Bodeninformationssystem Bayern (BIS-BY), Regionalplan der Region Regensburg (Region 11), Landesentwicklungsprogramm Bayern).

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

4.7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für das überplante Gebiet wurde ein Bereich gewählt, welcher sich an den bebauten Bestand angliedert und derzeit schon als Fahrzeugabstellplatz genutzt wird. Dies bedeutet, dass keine weiteren Grünflächen in Anspruch genommen werden.

Es sind daher keine Lebensräume von der Planung betroffen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen werden zusätzlich differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Konkretisierung der

Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung in entsprechende Festsetzungen.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden:

Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse im Vergleich zur Ist-Situation zusammen:

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	-	gering
Wasser	gering	-	-	-
Klima und Luft	gering	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	-	-	-
Mensch – Erholung	-	-	-	-
Mensch – Lärm	gering	-	-	-
Landschaft	-	gering	-	-
Kultur u. Sachgüter	-	-	-	-