

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

1	VERFAHRENSVERMERKE	3
2	BEGRÜNDUNG	4
2.1	LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM (LEP 2020)	5
2.2	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)	8
2.3	GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL	8
2.4	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG	8
2.5	HOCHWASSER	10
3	EINGRIFFSREGELUNG	11
3.1	PLANUNGSANLASS	11
3.2	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	11
3.2.1	AUSGLEICHSPFLICHTIGER EINGRIFF	11
3.2.2	SCHRITT 1 BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	12
3.2.3	SCHRITT 2 AUSWIRKUNGS DARSTELLUNG	13
3.2.4	SCHRITT 3 VORLÄUFIGER KOMPENSATIONSBEDARF	15
4	UMWELTBERICHT	17
4.1	EINLEITUNG	17
4.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	17
4.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
4.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	22
4.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
4.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	23
4.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23

1 VERFAHRENSVERMERKE

1 /

2 /

3 /

4 /

5 /

6 /

7 /

8 /

9 /

2 BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Zweck der Änderung ist die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen, welche als „Mischgebiet geplant“ gekennzeichnet sind in Flächen für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rettungszentrum“ nach § 11 BauNVO. Zudem soll ein Teil der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sowie ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung und ein Mischgebiet (§6 BauNVO) geändert werden.

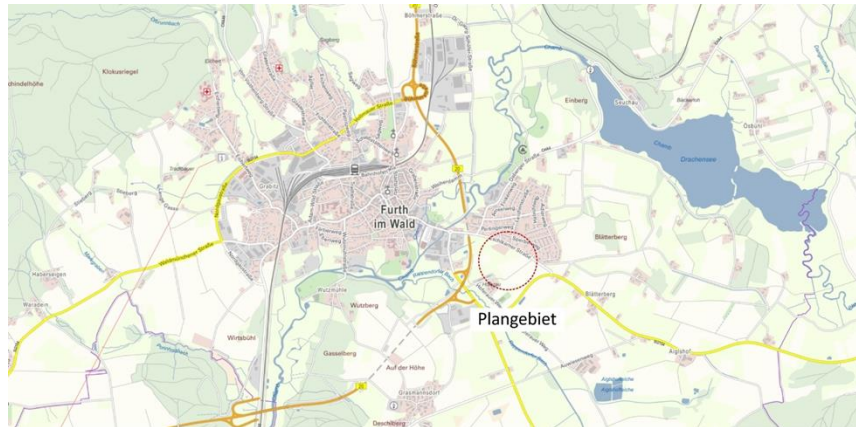


Abbildung 1 / Übersicht – Lage im Raum

Die gesamte überplante Fläche beträgt ca. 8,91 ha und gliedert sich wie folgt:

/ Gewerbegebiet:	3,90 ha
/ Allgemeines Wohngebiet:	2,55 ha
/ Sondergebiet Rettungszentrum:	1,07 ha
/ Mischgebiet:	0,42 ha
/ Landwirtschaftliche Fläche, Ausgleichsfläche:	0,97 ha

Von der Umwidmung betroffene Flurnummern:

Stadt: Furth im Wald
Gemarkung: Furth im Wald

- / 1902
- / 1903
- / 1903/1
- / 1903/2
- / 1903/4
- / 1905/2
- / 1906
- / 1906/1
- / 1906/2
- / 1908/4
- / 1908/5
- / 1911/1
- / 1911/13

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flurnummern als „Mischgebiet geplant“ dargestellt.

2.1 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.

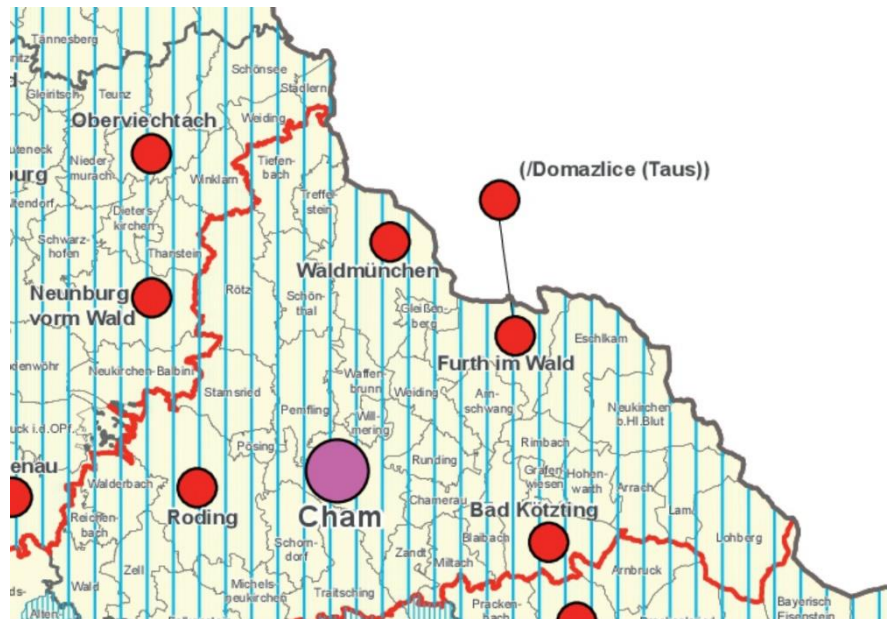


Abbildung 2 / LEP Bayern / Anhang 2 / Strukturkarte (Ausschnitt)

Für die Beurteilung aus landesplanerischer Sicht sind insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) relevant:

Flächensparen (LEP Punkt 3.1)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP Punkt 3.2)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z)

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (LEP Punkt 3.3)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...). (Z)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplan „Aufelder Gewerbe-, Sonder- und Mischgebiet“ 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 Flächennutzungsplanes 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.

Bedarfsnachweis Rettungszentrum

Der Bedarf für das Sondergebiet „Rettungszentrum“ kann als gegeben angesehen werden, da mit der Überplanung als Sondergebiet die bestehende Einrichtung bauleitplanerisch verfestigt wird.

Bedarfsnachweis Gewerbeflächen

Der Gemeinde liegen folgende konkrete Anfragen von externen und ortsansässigen Betrieben vor, die einen Bedarf an Erweiterungsflächen haben:

Anfrage	Flächenbedarf (ca.-Angabe)	Art
A	5.000 qm	Gewerbe/Büro
B	5.000 qm	Gewerbe
C	3.100 qm	Handwerk
D	3.000 qm	Handwerk
E	2.000 qm	
F	4.000 qm	Gewerbe/Büro

Die enormen Anfragen von ansässigen Unternehmen nach Verlagerungs- und Entwicklungsflächen, sowie von externen Betrieben können ohne die geplanten Gewerbegebietsflächen nicht bedient werden.

Die Flächenreserven an der Böhmerstraße und an der Dr.-Georg-Schäfer-Straße sind teilweise nicht verfügbar. Bemühungen der Stadt Furth im Wald dies zu ändern, waren hier bisher erfolglos. Für andere Teilflächen laufen derzeit Baugenehmigungsverfahren.

Bedarfsnachweis Wohnflächen

Die Einwohnerzahl der Stadt Furth im Wald hat im Zeitraum von 2014 bis 2019 von 8.908 auf 9.084 Personen zugenommen. Dies bedeutet einen Zuwachs um +176 Personen und einen jährlichen Anstieg von ca. 30 Personen.

Bis zum Jahr 2039 rechnet das Bayerische Landesamt für Statistik mit einem Anstieg der Einwohnerzahl auf 9.200 Personen.

Datenblatt 09 372 126 Furth im Wald

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	9 084	1 385	5 570	2 129
2020	8 900	1 400	5 400	2 100
2021	9 000	1 400	5 400	2 100
2022	9 000	1 400	5 300	2 200
2023	9 000	1 500	5 300	2 200
2024	9 000	1 500	5 300	2 300
2025	9 000	1 500	5 200	2 300
2026	9 100	1 500	5 200	2 400
2027	9 100	1 500	5 100	2 500
2028	9 100	1 500	5 100	2 500
2029	9 100	1 500	5 000	2 600
2030	9 100	1 500	5 000	2 600
2031	9 100	1 500	4 900	2 600
2032	9 100	1 500	4 900	2 700
2033	9 100	1 500	4 900	2 700
2034	9 100	1 500	4 900	2 700
2035	9 100	1 500	4 900	2 800
2036	9 100	1 500	4 800	2 800
2037	9 200	1 500	4 800	2 800
2038	9 200	1 500	4 800	2 800
2039	9 200	1 500	4 900	2 800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 3 / Demographie-Spiegel für Bayern / Bayerische Landesamt für Statistik

Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,24 Personen im Jahr 1999 nahm zuletzt auf 2,03 Personen im Jahr 2019 ab, wobei sie sich bereits seit einigen Jahren relativ konstant auf diesem vergleichsweise niedrigen Niveau etabliert hat. Somit beträgt der jährliche Zuwachs an Haushalten rechnerisch $30 / 2,03 = 14,78$, gerundet 15 Haushalte. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik vom 20. 08.2020)

Die ortsübliche Bebauungsdichte in der Stadt Furth im Wald liegt, basierend auf anderen Baugebieten im Stadtraum und unter Berücksichtigung von flächensparender Bauweise bei ca. 0,08 ha pro Haushalt.

Daraus berechnet sich ein jährlicher Flächenbedarf für eine Wohnbebauung von $15 \times 0,08 \text{ ha} = 1,2 \text{ ha}$.

Die Anzahl der Anfragen nach Wohnraum und vor allem nach Bauplätzen ist ein weiterer Indikator zur Ermittlung des Bedarfs an Wohnraum.

An die Stadt Furth im Wald werden regelmäßig Anfragen nach Bauland bzw. Wohnungen gestellt. Die Wohnrauminteressenten stammen sowohl aus der Stadt Furth im Wald selbst, wie auch aus den umliegenden Gemeinden

Der Großteil der Anfragen richtet sich an Bauplätze und die Schaffung von Einfamilienhäusern für junge Familien.

Daher liegt die Schlussfolgerung nahe, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist und die Nachfrage das Angebot übersteigt.

Fazit

Die im Rahmen der vorliegenden Planung auszuweisenden 2,55 ha an Wohnbaufläche können zusammen mit den vorhandenen Flächenpotentialen die Nachfrage decken.

2.2 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Im gültigen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Furth im Wald werden die gekennzeichneten Gebiete bereits als Gewerbe- und Wohnbauflächen dargestellt. Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts im betrachteten Gebiet werden wie folgt beschrieben: „Entwicklung von Gewerbeflächen zwischen B20 neu, Eschlkamer Straße und neuem Feuerwehrstandort sowie Wohnbauflächen für den kurzfristigen Bedarf der im Ortskern nicht gedeckt werden kann. [...] Im Bereich Wohnbau sollen Flächen entstehen, die der Stadt als Angebot für bauwillige Further Bürger und Neubürger zur Verfügung stehen, bis der Wohnstandort Innenstadt entwickelt ist.“

2.3 GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL

Der auszuweisende Bereich umfasst u.a. das bereits bebaute „Sondergebiet Rettungszentrum“ und den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Aufelder“. Für beide genannten Bereiche ist diese 31. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Zudem werden mit der Änderungen Flächen für ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung dieser Gewerbeflächen beabsichtigt die Stadt Furth im Wald, Möglichkeiten zur Erhaltung der örtlichen Betriebe und zur Sicherung bzw. Entwicklung lokaler Arbeitsplätze zu schaffen.

Aufgrund der bereits beplanten Fläche und der Standortvorteile des gewählten Bereichs wurden keine weiteren Planungsalternativen bzw. Bestandspotentiale untersucht.

2.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG

Folgende Nutzungen werden festgesetzt:

- / Allgemeines Wohngebiet
- / Mischgebiet
- / Sondergebiet Rettungszentrum
- / Gewerbegebiet

Dabei ist ein Wohngebiet direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet geplant. Um hier Konflikte insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt.

Zwei unbebaute Flächen an der Dr.-Georg-Schäfer-Straße (ca. 4.000 qm und 6.000qm) sind im Gegensatz zum vorliegenden Plangebiet nicht nutzungsbeschränkt. Diese einzelnen, nicht zusammenliegenden Bereiche stehen somit Betrieben zu Verfügung, die aufgrund ihrer Emissionen in nutzungsbeschränkten Gebieten nicht zulässig sind.

Im Bereich der Dr.-Georg-Schäfer-Straße und im Baugebiet „Furth-Ost Teil 1“ sieht auch das Entwicklungskonzept der Stadt Furth im Wald wegen der Lage an der Bundesstraße und der Entfernung zur Wohnbebauung, die Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ohne Nutzungsbeschränkungen vor.

Weiter ist ein ausreichender Abstand zwischen der Bebauung des Gewerbegebiets und der Bebauung des Wohngebiets vorgesehen. In dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Aufelder“ ist an der entsprechenden Stelle eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Aufelder Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“, welches sich in der Aufstellung befindet, wird dieser örtlichen Nähe der unterschiedlichen Nutzungen ebenfalls Rechnung getragen indem an den Berührungspunkten private Grünflächen festgesetzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die St 2154 (Eschkamer Straße). Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist durch die Eschkamer Straße über die St 2161 in Anbindung an die Bundesstraße 20 gegeben.

Das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet werden über eine Ringstraße mit zwei Knotenpunkten an der Eschkamer Straße erschlossen. Das Gewerbegebiet wird durch eine Stichstraße von der Eschkamer Straße erschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes „Rettungszentrum“ erfolgt ebenfalls über neu zu erstellenden Stichstraßen zur St 2154 (Eschkamer Straße).

Die allgemein üblichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) sind bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die kommunale Kläranlage.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Furth im Wald, Konrad-Utz-Straße 10, 93437 Furth im Wald, sichergestellt.

Die Energieversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Furth im Wald sichergestellt.

Die Kabelanschlüsse für Telekommunikationsdienstleistungen werden sichergestellt durch den Anschluss an das Netz der Telekom.

2.5 HOCHWASSER

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung berührt im Westen das HQextrem des Chamb (Risikogebiet).

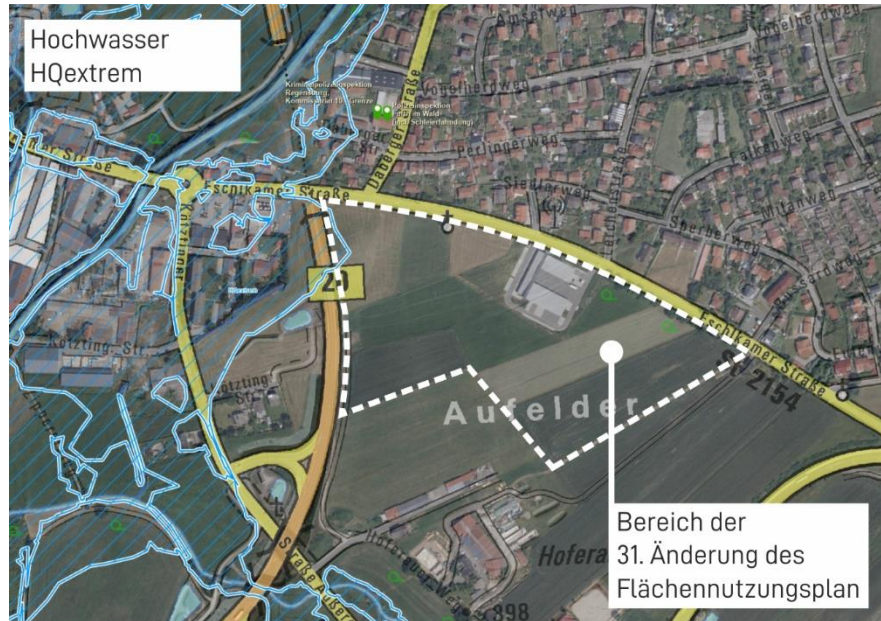


Abbildung 4 / HQextrem / Quelle: Geo-BIS Cham 3.4 / ohne Maßstab

Wie aus Abbildung 2 ersichtlich ist, liegt der betroffene Bereich direkt an der Bundesstraße 20.

Ein Großteil des überschwemmungsgefährdeten Gebiets befindet sich in der 20m Anbauverbotszone, welche von Bebauungen freizuhalten ist.

Daher ist davon auszugehen, dass auch bei einer späteren Bebauung des Grundstücks der größte Teil des Retentionsraums nicht beeinträchtigt wird.

Für den Teil der Retentionsfläche des HQextrem, welcher außerhalb der Anbauverbotszone liegt, kann ein Ausgleich parallel zur Bundesstraße innerhalb der Anbauverbotszone geschaffen werden. (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 5 / HQextrem, Anbauverbotszone / Quelle: Geo-BIS Cham 3.4 / ohne Maßstab

3 EINGRIFFSREGELUNG

3.1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Furth im Wald liegt im Landkreis Cham, unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik. Das überplante Gebiet liegt ca. 1.000 m südöstlich des Ortskerns von Furth im Wald. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten hin ab und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Durch die vorliegende Flächennutzungsänderung sollen Flächen des „Mischgebiets geplant“ in Flächen für ein Sondergebiet sowie ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet umgewidmet werden. Das Gewerbegebiet wird dabei als Baugebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt. Eine Lärmkontingentierung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird vorgesehen.

Um der regen Nachfrage nach geeigneten Flächen Rechnung zu tragen, hat sich die Stadt Furth im Wald dazu entschieden, ein entsprechend geeignetes Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 8,91 ha zu überplanen.

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 teilweise intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche bleiben. Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben, welche im Bebauungsplanverfahren konkretisiert wird.

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben:

ARTEN UND LEBENSÄUEN

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine naturferne, anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche ohne Strukturausstattung spricht für die Einordnung im Bereich des

oberen Wertes für den Naturhaushalt.

BODEN

Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des

unteren Wertes für den Naturhaushalt.

WASSER

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 möglichst gering zu halten. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des

unteren Wertes für den Naturhaushalt.

KLIMA UND LUFT

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des

unteren Wertes für den Naturhaushalt.

LANDSCHAFTSBILD

Nördlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen, östlich und südlich wird das Planungsgebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt, im Westen von der B20. Es wird von einer Bewertung im Bereich des

unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.

ZUSAMMENFASSUNG

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den

unteren Wert bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

3.2.3 SCHRITT 2 AUSWIRKUNGSDARSTELLUNG

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Umfeldgestaltung).

ARTEN UND LEBENSRAUM

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 bedeutende 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 Staatsstraße 2154 (Eschlkamer Straße) im Norden an.

Acht schutzwürdige Einzelbäume entlang dieser Staatsstraße sind vorhanden, welche auch insbesondere für das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Im Bereich von künftigen Baustellen sollte hier die Sicherung erhaltenswerte Bäume gem. RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 zur Anwendung kommen.

Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Baumgruppen und Alleen entfällt, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind.

WASSER

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.

Überschwemmungsgefährdete Flächen des HQextrem bleiben großflächig unverändert.

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.

Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.

KLIMA UND LUFT

Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.

LANDSCHAFTSBILD

Acht Einzelbäume entlang der Staatsstraße 2154 sind als landschaftsprägende Elemente im Ausweisungsbereich anzusehen. Im Bereich von künftigen Baustellen sollte hier die Sicherung erhaltenswerte Bäume gem. RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 zur Anwendung kommen.

Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, ein niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) gewählt werden kann. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

**3.2.4 SCHRITT 3
VORLÄUFIGER
KOMPENSATIONSBEDARF**
SONDERGEBIET

Geplante Nutzung	Sondergebiet (SO)
Größe	1,07 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GFZ)	> 0,35 (Typ A – hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) Begründung sh. Schritt 1
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Vorläufiger Kompensationsbedarf	0,3 bis 0,6 ha

WOHNGBIET

Geplante Nutzung	Wohngebiet (WA)
Größe	2,55 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GFZ)	< 0,35 (Typ A – hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) Begründung sh. Schritt 1
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 bis 0,5
Vorläufiger Kompensationsbedarf	0,5 bis 1,3 ha

GEWERBEGEBIET

Geplante Nutzung	Gewerbegebiet (GE) mit Nutzungsbeschränkung
Größe	3,90 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GFZ)	> 0,35 (Typ A – hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) Begründung sh. Schritt 1
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Vorläufiger Kompensationsbedarf	1,2 bis 2,3 ha

MISCHGEBIET

Gepplante Nutzung	Mischgebiet (MI)
Größe	0,42 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GFZ)	> 0,35 (Typ A – hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) Begründung sh. Schritt 1
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Vorläufiger Kompensationsbedarf	0,1 bis 0,3 ha

EMPFOHLENES KOMPENSATIONSMODELL

- / Ausreichende Eingrünung des Planungsbereiches, um eine wirksame Abgrenzung zu den umliegenden Staatsstraßen bzw. zur Bundesstraße und zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erreichen
- / Ausreichender Abstand und Eingrünung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet
- / Nutzung von freien Flächen innerhalb des Baugebiets zum Ausgleich
- / Nutzung der Flurnummer 1906 im Plangebiet zum Ausgleich.

Die exakte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und zugehöriger Flächenauswahl inkl. festzulegender Maßnahmen für das Wohngebiet, das Gewerbegebiet, das Sondergebiet und das Mischgebiet muss in den entsprechenden Bebauungsplänen behandelt werden.

4 UMWELTBERICHT

§2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

4.1 EINLEITUNG

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung eines Rettungszentrums, sowie eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Mischgebiets und eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung in Furth im Wald vorgesehen.

Um der Nachfrage nach einer geeigneten Fläche für das Rettungszentrum, sowie nach neuen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen, hat sich die Stadt Furth im Wald dazu entschieden, ein entsprechend geeignetes Gebiet mit einer Gesamtläche von ca. 10,02 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.

Die Stadt Furth im Wald wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum eingestuft, sie liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth im Wald. Die Umgebung der Stadt ist in der Strukturkarte als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll“ 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**

Das geplante Gebiet wird von Verwitterungslehm geprägt. Es findet sich fast ausschließlich Pseudogley aus skelettführendem Kryoschluff bis -lehm über Kryolehm bis -ton (Amphibolit, Diorit oder Gabbro) und Braunerde vor. Dabei ist das Regenrückhaltevermögen in diesem Bereich als hoch einzustufen.

Nach der Bodenschätzung wird der vorliegende Boden als L5V (Lehmboden entstanden durch Verwitterung und Zustandsstufe 5) mit einer Bodenzahl von 48 und einer Ackerzahl von 40 eingestuft.

Durch die Standortwahl kann somit 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.

Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden.

Die Veränderung der Oberflächenformen wird vermieden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Auf den, für die Ausweisung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücken sind nach Aussagen des rechtsgültigen Flächen-nutzungsplanes/ Landschafts-planes keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen

Baubedingt sind große Erdmengen aufgrund des relativ steilen Geländes zu bewegen.

Unbebaute Flächen werden so weit als möglich dem natürlichen Gelände verlauf angepasst. Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Verkehrsflächen werden Flächen dauerhaft versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche bedingt ermöglicht werden. Im Übrigen ist die Niederschlagswasserbeseitigung über einen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.

Der Betrachtungsraum ist dem hydrogeologischen Teilraum Oberpfälzer - Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Festgesteinsgrundwasserleiter (Kluftgrundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus charakterisiert werden.

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

Überschwemmungsgefährdete Flächen des HQextrem (vgl. Punkt 2.5 „Hochwasser“ der Begründung) bleiben großflächig unverändert.

Auswirkungen

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

Es ist mit einer geringfügig gestiegenen Gebietsabflussbeschleunigung zu rechnen.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer 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.

Durch die Versiegelung von offenen Vegetationsflächen wird das Geländeclima im unmittelbaren Bereich des Plangebietes grundsätzlich negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert und die Lufttemperatur erhöht wird.

Die landwirtschaftlichen Nutz-flächen haben eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischluft-transportes ist jedoch nicht gegeben.

Auswirkungen

Kaltluftentstehungs-bereiche werden geringfügig beeinträchtigt

Ergebnis

Es sind Umwelt-auswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigung durch Dünge- und Spritzmittel-einträge lassen weder ausgeprägte Lebensraum-funktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutz-kartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamt-gefüges nicht zu erwarten.

Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebens-räumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungs-funktion auf.

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

Die im Plangebiet vorkommenden acht Einzelbäume werden erhalten.

Auswirkungen

Es ist keine Beeinträchtigung bestehender Biotopflächen vorhanden. Die Entstehung von Störungen durch Lärm und Erschütterungen ist nur temporär. Die Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung wird durch die Anlage von Grün-strukturen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren.

Da keine Biotopflächen bzw. keine Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden, entstehen nur geringe Beeinträchtigungen wertvoller Elemente des Naturhaushaltes.

Ergebnis

Es sind Umwelt-auswirkungen 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, Erschütterung und Licht relativ sind. Zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und Infrastruktur, Beziehung zwischen landschaftlichen Flächen und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

Das Umfeld ist zumeist agrarisch in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen geprägt. Nächstgelegene Bereiche mit Wohnfunktion schließen sich im Norden an das Baugebiet an.

Auswirkungen

Es gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Durch die Lage des Gebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis

Es sind Umwelt-auswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH / LÄRMIMMISSIONEN

Beschreibung

Das Baugebiet liegt südlich der St 2154 (Eschkamer Straße). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Norden findet man Wohnbebauung vor.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße 20 begrenzt.

Durch die vorhandenen überörtlichen Straßen besteht bereits eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Auswirkungen

Im vorgesehenen Gebiet für das Rettungszentrum ist zeitweise mit erhöhten Lärmemissionen, vor allem durch ankommende und abfahrende Einsatzfahrzeuge, zu rechnen.

Außerdem ist vor allem im Gewerbe- und Wohngebiet mit Verkehrslärm-emissionen zu rechnen.

Ergebnis

Es sind Umwelt-auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung

Landschaftsprägende Elemente sind

Lediglich die acht Bäume entlang der Staatsstraße 2154, welche erhalten werden.

Im weiteren Ausweisungsbereich kommen keine landschafts-prägenden Elemente vor. Sichtbeziehungen und Ensemble-wirkungen werden nicht beeinträchtigt.

Der Planungsbereich stellt sich als überwiegend ausgeräumte intensiv agrarisch genutzte Landschaft dar.

Auswirkungen

Durch die geringe Größe des Geltungsbereiches ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff in das Landschaftsbild.

Der Schlauchturm des geplanten Rettungs-zentrums wird am tiefsten Geländepunkt innerhalb des Sondergebietes an-geordnet. Somit wird das Landschaftsbild durch die Höhe des Turmes nicht wesentlich gestört.

Ergebnis

Es sind Umwelt-auswirkungen geringer 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 Umwelt-auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

4.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt. Das Flächendefizit für ein neues Rettungszentrum, für gewerbliche Flächen, Mischgebietsflächen und Wohnbauflächen der Stadt Furth im Wald bliebe ebenfalls bestehen.

4.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:

Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes sind Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen.

Boden, Wasser und Luft

Die Versiegelung soll durch die beabsichtigten Festsetzungen in den Bebauungsplänen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten begrenzt werden.

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 der Bayerische Leitfaden verwendet. 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 Bestand angliedert, jedoch aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen nicht inmitten der zusammenhängenden Bebauung liegt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sollen differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Die Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung in entsprechende Festsetzungen. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur u. Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen