



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



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 14.10.2011)

Inhaltsverzeichnis

Aktuell rechtswirksamer FNP, Ausschnitt	3
Deckblatt Nr. 29	4
Verfahrensvermerke	6
Begründung	8
1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren	8
2. Planungsanlass	8
3. Flächennutzungsplan	8
4. Nutzungsinhalte der Gebietswidmung, ISEK	9
5. Planungsbereich	9
6. Planungsinhalte	10
7. Immissionsschutz	11
8. Ver- und Entsorgung	12
9. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft	13
10. Umweltbericht	18
11. Eingriffsregelung	22
12. Anlagen	24

Planverfasser

Städtebau:

Arbeitsgruppe Planung und Architektur GmbH

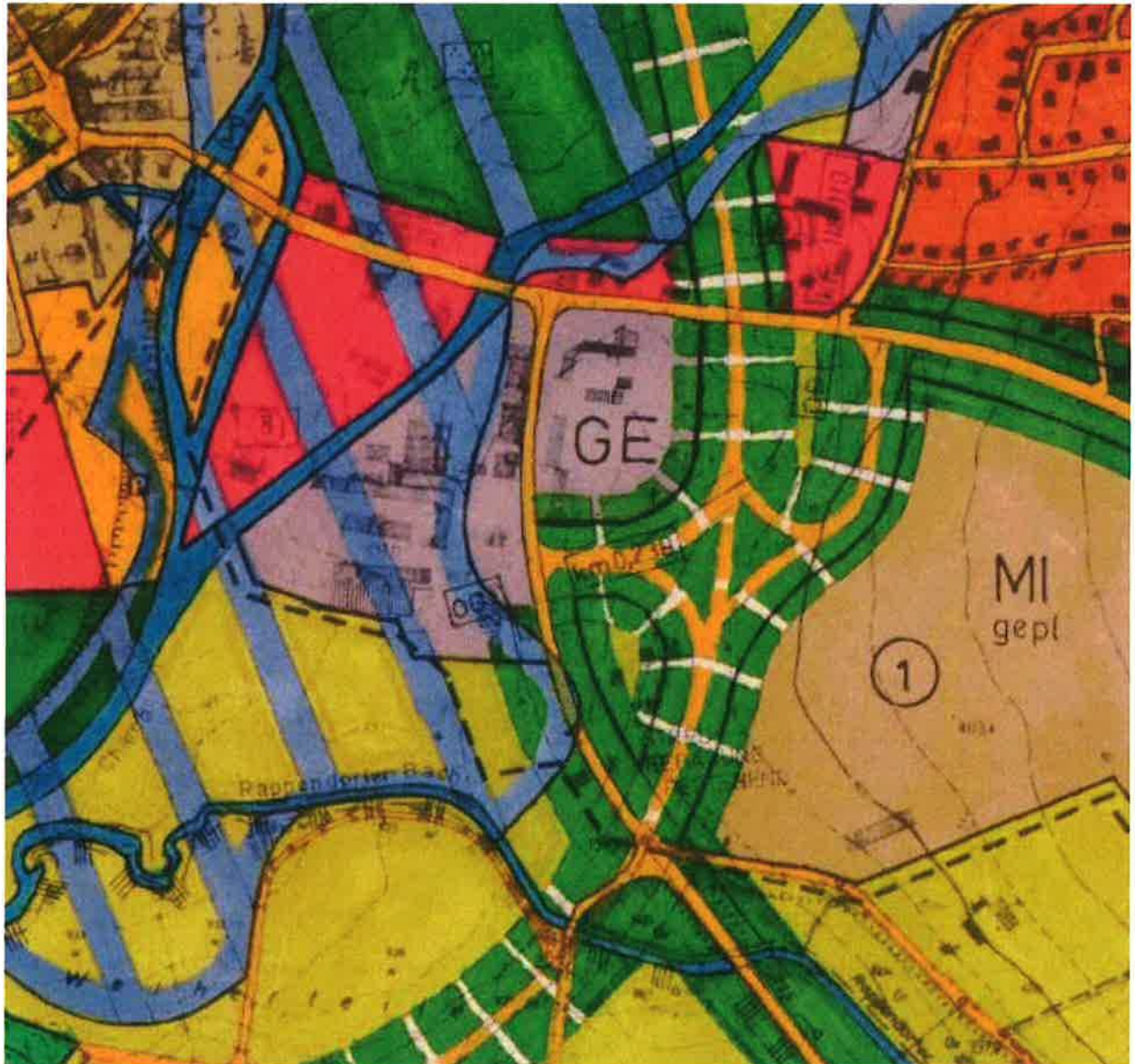
Werner J. Pauli &
Christian Lankl
Spitalstraße 2
94481 Grafenau
fon: 08552 / 9733990
info@apa-architekten.com

Grünordnung:

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

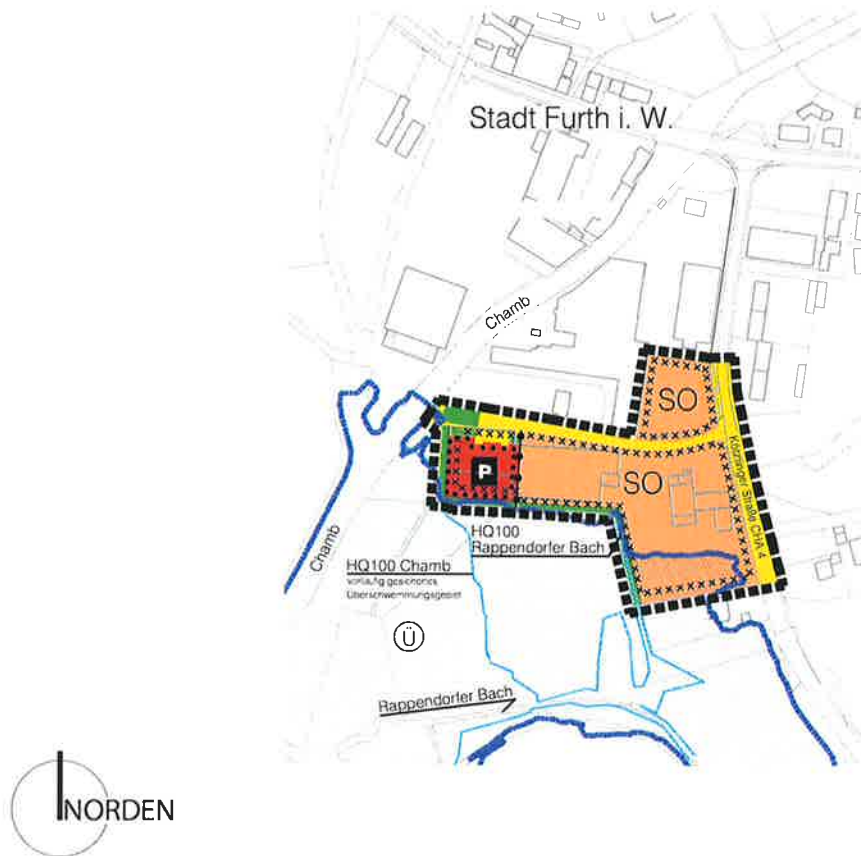
AUSSCHNITT DES AKTUELL RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Rechtsverbindlich seit dem 04.12.1979 mit letzter Änderung vom 14.10.2011



ohne Maßstab

DECKBLATT NR. 29



Maßstab 1 : 5.000

Legende



Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Parkfläche



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



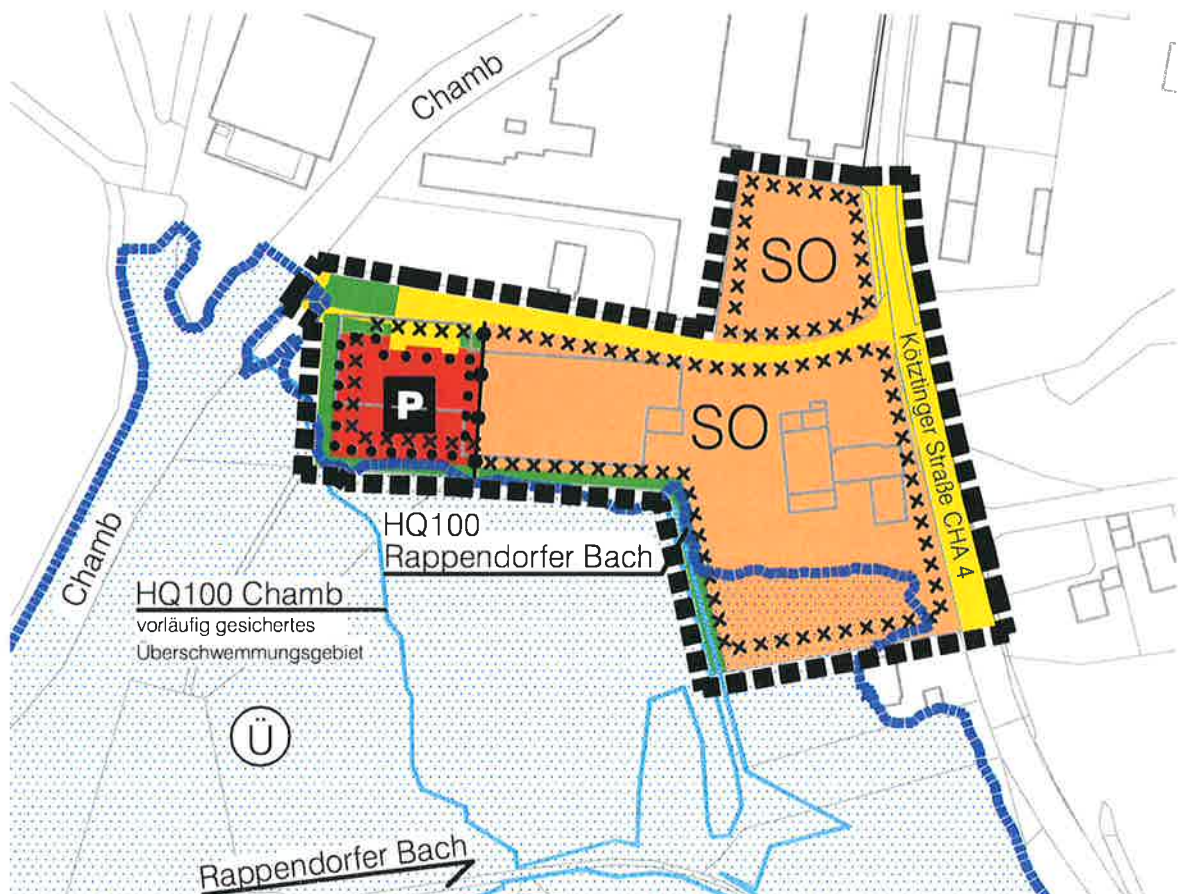
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße, Fuß- und Radweg



Grünfläche

- 
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 (Ü) vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG
 vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Chamb, HQ 100
 Überschwemmungsgebiet des Rappendorfer Bachs, HQ 100
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Deckblatt im Maßstab M 1:2.500



1. Der Stadtrat der Stadt Furth i. W. hat in der Sitzung vom 08.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 29. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 hat in der Zeit vom 24.04.2020 bis 29.05.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für des Vorentwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 hat in der Zeit vom 16.04.2020 bis 29.05.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2021 bis 19.05.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2021 bis 19.05.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2022 bis 15.04.2022 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.05.2022 die 29. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.05.2022 festgestellt.

Furth im Wald, den 20. MAI 2022


1. Bürgermeister Sandro Bauer



9. Das Landratsamt Cham hat die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 27. 10. 2022

AZ BauR-61000. gemäß § 6 BauGB genehmigt.
1-907-2020 FP

(Siegel der
Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt

Furth im Wald, den 28. OKT. 2022


1. Bürgermeister Sandro Bauer



11. Die Erteilung der Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ~~2.8.~~ **10.10.2022** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den **3.1. OKT. 2022**


1. Bürgermeister Sandro Bauer



BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für das Plangebiet die 29. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Grünordnungs- und Bebauungsplans „Kötztinger Straße“ nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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.

Planungsziel 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 Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² und einen Drogeriemarkt zu errichten. Auf der Flurnummer 577 ist zudem ein Getränkemarkt mit Bäckerei und Café geplant. Im Westen der Flurnummer 575/1 sollte zunächst eine Gewerbefläche festgesetzt werden. Diese wurde im Laufe der Planung von der Stadt Furth i. W. erworben, und soll nun als öffentlicher Parkplatz gewidmet werden. Das Sondergebiet soll im Süden über die bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche bis zur nördlichen Flurstücksgrenze der Flurnummer 572 ausgedehnt werden.

Die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe 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. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald, rechtswirksam seit dem 04.12.1979 mit letzter Änderung vom 14.10.2011 ist der Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Der im Süden anschließende Teilbereich im Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

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

4. Nutzungsinhalte der Gebietswidmung, ISEK

Zeitgleich mit der Aufstellung des Grünordnungs- und Bebauungsplans „Kötztinger Straße“ wurde in Abstimmung mit dem ISEK der Stadt Furth i.W. die detaillierte Nutzungseingrenzung der Gebiete abgestimmt, um die Waren- und Dienstleistungsangebote hinsichtlich Ihrer Zentrumsrelevanz zu bewerten, und damit zentrumschädigende Entwicklungen auszuschließen.

4.1 SO Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs 3 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Lebensmitteldiscounter
- Drogeriemärkte
- Getränkemärkte
- Bäckereien
- Cafés

5. Planungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebiets entspricht den planlich dargestellten Bereichen.



Auszug aus Bayernatlas
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics

6. Planungsinhalte

Im Zuge der städtebaulichen Ordnung des Planungsgebiets soll der Flächennutzungsplan auf die aktuellen Bedürfnisse der Stadtentwicklung angepasst werden. Als Planungsgebiet wurde ursprünglich das Gebiet südlich der Eschkamer Straße zwischen dem Chamb im Westen, der CHA 4, der Kötztlinger Straße im Osten, und der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden festgelegt.

Dabei sollte für den nördlichen Bereich mit den Flurnummern 576/2, 6 und 7 ein Sondergebiet für nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel entwickelt werden, und der südliche Bereich mit einem Sondergebiet „Grundversorgung“, sowie einem kleineren Bereich für ein Gewerbegebiet überplant werden.

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

Im Zuge des Bebaubauungsaufstellungsverfahrens wurden für die Plangebiete Bodengutachten erstellt. Schließlich konnte über den nördlichen Bereich mit den Flurnummern 576/2, 6 und 7, kein abschließendes Untersuchungsergebnis über tatsächliche Bodenbelastungen ermittelt werden. 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.

Schließlich konnten auch seitens des Eigentümers keine konkreten Planungsvorstellungen ermittelt werden, so dass die Überplanung dieses Gebiets nicht weiter verfolgt werden konnte.

Für das Sondergebiet „Grundversorgung“ (SO) wurden sodann die Richtlinien des ISEK Furth im Wald über Verkaufsflächenanteile und Warensortiment im Sinne einer zentrumsverträglichen Entwicklung der sich ansiedelnden Handels- und Gewerbebetriebe zugrundegelegt.

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 Gewerbebauten beizubehalten und zu erneuern. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist dabei, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen, und landschaftsplanerisch zu ordnen bzw. zu gestalten.

Über die Stichstraße der Kötztlinger Straße in Verbindung mit der Brücke über den Chamb ist in der verbindlichen Bauleitplanung zudem eine attraktive, fußläufige Verbindung aus dem

Planungsbereich in den benachbarten Grünbereich, zum Festplatz und zum Stadtkern vorsehen.

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

Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind nicht erkennbar.

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

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

7. Immissionsschutz

7.1 Schallschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den Planungsbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 21.08.2020 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.
- Die errechneten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bauvorhaben sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigen. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

- Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 7184.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 21.08.2020 zu entnehmen.
- Die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigte Gewerbefläche wurde im Planungsverlauf von der Stadt Furth i. W. erworben und wird als öffentlicher Parkplatz gewidmet. Das für die Gewerbefläche vorgesehene Emissionskontingent entfällt damit.

7.2 Altlasten

Zur Erkundung von Altlasten aus der früheren Nutzung des Planungsbereichs wurde eine Geotechnische Untersuchung veranlasst.

Der geotechnische Bericht der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH (Stand 13.01.2020) sagt aus, dass auf den Flurnummern 577 und 575/1 Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte vorliegen.

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

Bei Bauvorhaben auf den Grundstücken müssen vorhandene belastete Auffüllungen unter Begleitung eines nach §18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen flächig ausgehoben, gehaldet (maximales Volumen 500 cbm), gemäß PN 98 beprobt, entsprechend des geplanten Entsorgungsweges deklariert und ordnungsgemäß entsorgt werden. Es muss eine getrennte Haufwerksbildung von Mutterboden, belasteter Auffüllung und bindiger Deckschicht erfolgen. Es gilt das Vermischungsverbot. Die Haufwerke aus belasteter Auffüllung sind abzudecken, um durch Niederschlagswasser eine Auswaschung von Schadstoffen zu unterbinden.

Die Baugrube ist durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG mittels Wand- und Sohlbeprobung beweiszusichern. Es sind Beweissicherungsproben für Teilflächen von jeweils ca. 500 qm zu entnehmen. Die Ergebnisse der Beweissicherungsproben müssen die HW 1-Werte gemäß LfWMerkblatt 3.8/1 einhalten. Die Beweissicherung muss anhand von Lageplänen, Protokollen und Prüfberichten dokumentiert und den Behörden zur Kenntnis gegeben werden.

Zur rechtlichen Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastung, sowie der Altlastenbeseitigung hat die Stadt Furth i. W. am 20.10.2021 mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

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

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

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

9. Hochwasserschutz , Wasserwirtschaft

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

Ein Teilbereich des Gebiets war während der aktuellen Planungsphase als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG festgesetzt. Die Grundlage dieser Kartierung stammt aus dem Jahr 1923.

Nach den wasserbaulichen Maßnahmen am oberen Flußabschnitt des Chamb entspricht dieser Kartenstand nicht mehr der aktuellen Lage.

Der nunmehr vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Chamb vom 15.02.2021 (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) ist zu entnehmen, dass die HQ 100-Linie des Chamb die Geltungsbereichsgrenze lediglich in dem im Süden liegenden, bestehenden Graben überschreitet.

Die im Zuge der Trassenlegung für die Bundesstraße B20 im Süden des Planungsgebiets neu erstellte Berechnung des Überschwemmungsbereichs für den Rappendorfer Bach (Ingenieurbüro Ammer, Straubing 2013) aus dem Jahre 2013 für ein hundertjährliches Hochwasser, ist im vorliegenden Flächennutzungsplan dargestellt.

9.1 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, und es entfällt das kategorische Bauverbot in Außenbereichen des § 78 Abs. 1 WHG.

9.2 Extremereignis HQextrem

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis mit Wasserhöhen zwischen 394,5 bis 395 m ü. NN überschwemmt.

Das nahezu ebene Gelände des Geltungsbereichs liegt zwischen ca. 393,6 im Süden, und ca. 395,2 m ü. NN im Norden.

Zum Risikomanagement im Umgang mit den Hochwasser- und Starkregenrisiken im Plangebiet wurde die Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen und der darin enthaltene Abwägungskatalog wie folgt behandelt:

Aus wasserrechtlicher Sicht liegen als relevante Gebiete das vorläufig gesicherte HQ100 des Chamb (§ 78 WHG), das HQextrem des Chamb (§ 78b WHG) sowie das HQ100 des Rappendorfer Bachs (§ 77 WHG) vor.

Es sind keine Hinweise zu Wassergefahren bekannt oder vorhanden.

Wasserhöhen von 394,50 bis 395 m ü. NN sind zu erwarten.

Die Fließgeschwindigkeiten sind niedrig bis mittel.

Die Vorwarnzeit ist mittel.

Es bestehen keine weiteren Gefährungen durch angrenzende Nutzungen, Geschiebeanfall, Verklausungen oder Bruch von Stauanlagen.

Es gilt eine mittlere Dauer des Hochwasserereignisses.

Es gibt keine anderen Wassergefahren wie z.B. wild abfließendes Wasser von umliegenden Hängen (Mulden, Senken usw.)

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.

Zur weiteren Möglichkeit der Siedlungsentwicklung wurde eine Alternativenprüfung bei der iq Projektgesellschaft, München in Auftrag gegeben und durchgeführt.

Die Bewertung der Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung für großflächigen Lebensmittelhandel in der Stadt Furth i. W., München im Januar 2021, kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planungsraums Furth i. W. kein gleichwertiger Standort für das geplante Bauvorhaben in Frage kommt.

Das neue Baugebiet entwickelt sich aus der bestehenden Gewerbebebauung und dehnt sich lediglich auf ein Teilgebiet im südöstlichen Bereich aus, das bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen war. Für die Bebaubarkeit dieses Bereichs wird im Zuge dieses Verfahrens die Rechtsgrundlage geschaffen. Der Flächennutzungsplan wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

Das Straßenniveau der Kötztinger Straße liegt im Mittel bei 394,50 m ü. NN. Bei einem maximalen Wasserstand von 0,50 m (395 m ü. NN) ist die Befahrbarkeit des Gebiets noch gegeben.

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke sind aufgrund des niedrigen Wasserstands nicht erforderlich. Es ist nur eine eingeschobige Bebauung zulässig.

Es sind keine besonderen Personengruppen (Kindergarten, Schule, Altenheim, Krankenhaus) betroffen, bei denen eine Evakuierung aufwändig / schwierig wäre.

Es sind keine besonderen technischen Vorkehrungen für die Standsicherheit der Gebäude für den Hochwasserfall erforderlich.

Es sind keine besonders anfälligen Nutzungen wie z.B. Tiefgarage, U-Bahnhöhe oder Unterführungen vorgesehen.

Es liegen keine Vorhaben im Planungsgebiet im Abflussbereich. Der Wasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst. Mit einem Wasserspiegelanstieg ist nicht zu rechnen.

Der natürliche Retentionsraum wird im Bereich des HQ100 des Rappendorfer Bachs betroffen. Der gesetzlichen Ausgleichspflicht für den Retentionsraumverlust wurde in der Hochwasserberechnung des Ingenieurbüro Ammer, Straubing 12.08.2020 Rechnung getragen. Die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Es behindern keine Vorhaben im Planungsgebiet die Gewässerunterhaltung oder Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlagen).

Die Vorhaben im Planungsgebiet beeinträchtigen keine Vorhaben bestehender Hochwasserschutzanlagen, und Einsatzmaßnahmen im Hochwasserfall. Der mögliche Bau einer zukünftigen Hochwasserschutzanlage wird nicht behindert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem bestehenden Mischwasser-Kanalnetz zugeführt. Hierzu wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass auf den jeweiligen Bauflächen beim Betreiber des Kanalnetzes eine Erlaubnis zu beantragen ist, und in Absprache mit ihm, entsprechende Rückhaltevolumina zur Verfügung zu stellen sind.

Unterkellerungen sind nicht geplant und sind ausgeschlossen.

Zur Bodenbeschaffenheit, Bodenbelastung mit Altlasten und der hydrologischen Lage wurde ein geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, mit Datum 13.01.2021 erstellt. Aufgrund der Baugrundbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstands werden im Bebauungsplan Unterkellerungen nicht zugelassen.

Die Fußbodenoberkante der Gebäude liegt bei 394,50 m ü. NN. Im Falle des HQextrem (394,50 bis 395,00 m ü. NN) können Überflutungen der Innenräume eintreten. Im Festsetzungsteil des Bebauungsplans wurde hinterlegt, dass die Lagerung von Flüssigkeiten, sowie die Anordnung von Anlagen und Anlagenteilen der Gebäudetechnik so angepasst sein müssen, dass sie oberhalb des Bemessungshochwassers liegen, oder die Auftriebs- und Rückstausicherheit, sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen auch beim Bemessungshochwasser gewährleistet sein muss.

Durch einen städtebaulichen Vertrag / Hinweis wird der Bauherr darauf hingewiesen, zukünftig eine Elementarschadensversicherung abzuschließen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch einen städtebaulichen Vertrag / Hinweis wird ein Mindeststandard (Insbe-

sondere Schutz von Leib und Leben, wesentliche Sachgüter) sichergestellt.
Das verbleibende Risiko ist soweit reduziert, dass es die Bauherrn / Eigentümer im Rahmen freiwilliger Eigenvorsorge selbst und ohne staatliche Hilfen tragen können.

Es sind keine wichtigen Infrastrukturen (Trafostation, Käranlage, Telekommunikation, Wasserversorgung...) im Planungsgebiet vorgesehen.

Für die Einsatzbewältigung sind keine wichtigen Institutionen (Feuerwehr, Polizeistation, Krankenhaus, Bauhof,...) betroffen.

Gesellschaftliche Einrichtungen wie Arbeitsplätze, Geschäfte etc. sind nicht vorgesehen.

Durch die zukünftige Bebauung sind keine zusätzlichen Umweltschäden zu erwarten.

Kulturgüter (Archive, Museen, Denkmäler, etc.) im Planungsbereich nicht betroffen.

9.3 Hunderjährliches Hochwasser des Rappendorfer Bachs

Das neue Baugebiet entwickelt sich aus der bestehenden Gewerbebebauung und dehnt sich auf ein Teilgebiet im südöstlichen Bereich aus, das bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen war, und nach der Hochwasserberechnung des Ingenieurbüro Ammer, Straubing 2013 im HQ100 Gebiet des Rappendorfer Bachs liegt.

Zwar besteht keine vorläufige Sicherung dieses ÜSG und damit kein wasserrechtliches Planungsverbot, jedoch unterliegt es dem allgemeinen Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, wonach Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Für die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes gegenüber der vorliegenden Planung wurde die Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen und der darin enthaltene Abwägungskatalog analog zur Abwägung der Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit Extremereignissen (HQextrem) behandelt.

Insbesondere wurde im Zuge der Alternativenprüfung das Büro iq Projektgesellschaft, München mit einem entsprechenden Gutachten beauftragt.

Die Bewertung der Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung für großflächigen Lebensmittelhandel in der Stadt Furth i. W., München im Januar 2021, kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planungsraums Furth i. W. kein gleichwertiger Standort für das geplante Bauvorhaben in Frage kommt.

Auszüge aus dem Untersuchungsergebnis:

„Es zeigte sich, dass unter Anwendung der versorgungsfunktionalen und städtebaulichen Ziele der Stadt Furth im Wald einzig der Standort der Kötztlinger Straße im Umgriff des Bebauungsplans Kötztlinger Straße als möglicher Standort für diesen speziellen Siedlungsbedarf in Frage kommt. Die Kommune ist deshalb auf die Entwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet angewiesen. Ohne die Inanspruchnahme dieses Standortes lassen sich die mit dem Bebauungsplan

Kötztinger Straße verbundenen einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Ziele der Stadt Furth im Wald nicht erreichen.

... Unter diesen Voraussetzungen verbleiben auch nach der Suche nach Standortalternativen allein der Standortbereich der Kötztinger Straße sowie der Bereich der weiter stadteinwärts reichenden Eschkamer Straße als denkbarer Standortbereich für einen Grundversorgungsbaustein (großflächiger Lebensmittelmarkt) im östlichen Siedlungsbereich, der anhand der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele der Stadt Furth im Wald überhaupt eine Eignung für diesen konkreten Siedlungsflächenbedarf (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) besitzt.

... Damit ist das im Umgriff des Bebauungsplans Kötztinger Straße definierte Entwicklungsvorhaben die einzig geeignete Standortentwicklung, die für den konkreten Siedlungsflächenbedarf eines Grundversorgungsbausteins im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Furth im Wald in Frage kommt, da einzig die Platzierung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort keine negativen Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnstandortnahe Grundversorgung zur Folge hat.

... Wie bereits aus dem Standortkonzept zum Einzelhandel im ISEK 2016 für die Stadt Furth im Wald deutlich wird, ist die Siedlungsflächenentwicklung für großflächigen Lebensmittelmarkt somit ausschließlich auf den Flächen im Umgriff des Bebauungsplans Kötztinger Straße möglich. Geeignete Standortalternativen an anderer Stelle, die den konkreten Nutzungszweck und Siedlungsbedarf ohne die Inanspruchnahme von Überschwemmungsflächen erfüllen könnten, liegen weder im Standortsuchraum noch außerhalb des Standortsuchraumes vor.“

Die bereits laufende Objektplanung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkts ergibt, dass ein Teilbereich des Gebäudes und der Stellplatzanlage im südwestlichen Bereich in das Überschwemmungsgebiet HQ100 des Rappendorfer Bachs ragt.

Mit dem Ziel, das bestehende Geländeprofil beizubehalten, und den Verlust von Rückstauvolumen zu unterbinden, wurde im Grünordnungs- und Bebauungsplan „Kötztinger Straße“ die Fußbodenoberkante des Lebensmitteleinzelhandelsmarkts auf 394,50 m festgelegt.

Zum Nachweis des nach § 77 WHG zu erhaltenden Rückstauvolumens wurde für diesen Bereich eine Hochwasserberechnung (Ingenieurbüro Ammer, Straubing 12.08.2020) erstellt, und die aus dieser Berechnung stammenden verdrängungsrelevanten Größen, wie Geländehöhen, der Gebäudeumriss mittels Baugrenze und die Fußbodenhöhe des Gebäudes im Bebauungsplan jeweils als maximale Höhenangaben festgesetzt.

Aus der genannten Berechnung ergibt sich gegenüber dem Bestand eine Erhöhung des Retentionsvolumens um ca. 43 m³.

10. Umweltbericht

Einleitung

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

Der Geltungsbereich umfasst brachliegende Gewerbeflächen sowie Verkehrsflächen (Kötztlinger Straße mit Stichstraße zum Fußgängersteg über den Chamb). Die Erweiterung im Südosten findet im Bereich einer Wiese statt.

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

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

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

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

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

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

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

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Mensch:

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

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

Tiere und Pflanzen:

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

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

Im Erweiterungsbereich im Südosten wird ferner eine Wiese beansprucht.

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

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

2. Boden, Wasser

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

Der gewachsene Boden dürfte innerhalb des Geltungsbereiches allenfalls noch im Süden (Bereich der Wiesen) vorhanden sein. Der Verlust des gewachsenen Bodens findet deshalb nur auf einer Fläche von max. 2300 m² statt.

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

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

3. Luft, Lärm, Klima

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

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

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

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

4. Landschaft

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

5. Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Prognose des Umweltzustandes

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

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

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Näheres hierzu im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Datenmaterial

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

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

Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

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

Näheres hierzu im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Zusammenfassung

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

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

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

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

11. Eingriffsregelung

Grunddaten

Eingriffsfläche

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Der davon bereits bebaute Teil ist gem. Angaben der Stadt dem Innenbereich zuzurechnen. Für diesen Bereich ist keine Eingriffsregelung erforderlich. Es verbleibt eine unbebaute Fläche im Süden mit einer Größe von 4228 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.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

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

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

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

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

Der erforderliche Ausgleichsbedarf liegt dann bei:

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

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

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

12. Anlagen

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