



13. UND 30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



33. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS



ZEICHENERKLÄRUNG

	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO		Umspannstation		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
	Industriegebiet nach § 9 BauNVO		Wasserfläche		Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung Gasleitung unterirdisch
			Flächen für die Landwirtschaft		Geltungsbereich
	Überörtliche und örtliche Straßenverkehrsflächen mit Bauverbots- und Baubeschränkungsstreifen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
	Bahnanlagen		Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
	Hochspannungsfreileitung		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		



STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 33. ÄNDERUNG

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ENTWURF VOM 12.01.2023**

M. 1:5000



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 - 93458 ESCHLKAM
T +49 (0) 9948/73990-00
E info@ph2architektur.com
I www.ph2architektur.com



Furth im Wald, den 16.02.2023


1. Bürgermeister Sandro Bauer



STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



33. 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 STADTENTWICKLUNGS-KONZEPT (ISEK)	7
2.3	GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL	8
2.4	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG	8
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 AUSWIRKUNGSDARSTELLUNG	14
3.2.4	SCHRITT 3 VORLÄUFIGER KOMPENSATIONSBEDARF	16
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	22
4.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	22
4.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	23

1 VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom **19.07.2022** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 33. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **15.07.2022** hat in der Zeit vom **08.08.2022** bis **07.09.2022** stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **15.07.2022** hat in der Zeit vom **05.08.2022** bis **07.09.2022** stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **25.10.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.11.2022** bis **15.12.2022** beteiligt.
- 5 / Der Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **25.10.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.11.2022** bis **15.12.2022** öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom **18.01.2023** die 33. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **12.01.2023** festgestellt.

Furth im Wald, den **19.01.2023**



1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 7 / Das Landratsamt Cham hat die 33. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom **13.02.2023**, AZ **BauR-6100. 7-1834-2022-FP, F.Nr. 08.35** gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- 8 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den **16.02.2023**



1. Bürgermeister Sandro Bauer

- 9 / Die Erteilung der Genehmigung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am **17.02.2023** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 33. 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 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den **20.02.2023**



1. Bürgermeister Sandro Bauer

2 BEGRÜNDUNG

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern.

Zweck der Änderung ist die Umwidmung von „Flächen für die Landwirtschaft“ in Flächen für ein Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkung.



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

Die gesamte überplante Fläche beträgt ca. 2 ha und gliedert sich wie folgt:

/ Gewerbegebiet:	1,7 ha
/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,3 ha

Von der Umwidmung betroffene Flurnummern:

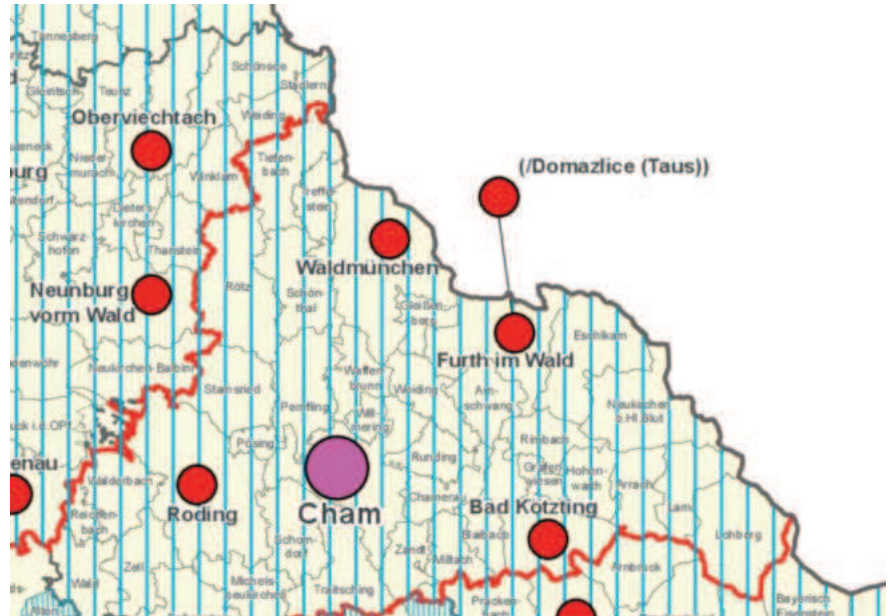
Stadt: Furth im Wald
Gemarkung: Furth im Wald

- / 1465
- / 1466
- / 1466/1
- / 1466/2
- / 1446/3
- / 1446/4
- / 1446/5
- / 1446/6

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



LEP Bayern / Anhang 2 / Strukturkarte (Ausschnitt) / ohne Maßstab / Quelle: LEP Bayern

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 „Erweiterung Gewerbegebiet an der Böhmerstraße“ 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 für Gewerbeflächen

Der Investor selbst benötigt Planungssicherheit in Form von Gewerbegebietsflächen. Des Weiteren liegen ihm folgende konkrete Anfragen von externen und ortsansässigen Betrieben vor, die einen Bedarf an folgenden Flächen haben:

Anfrage	Flächenbedarf (ca.-Angabe)	Art
Grundstücksbesitzer	3.000 qm	Gewerbe
Anfrage A	2.500 qm	Gewerbe Drive-In Schnellrestaurant
Anfrage B	1.500 qm	Gewerbe SB-Waschanlage
Anfrage C	1.500 qm	Gewerbe mit Einzelhandelsnutzung
Anfrage D	1.500 qm	Gewerbe

Reserven an gewerblichen Bauflächen:

Zwei unbebaute Flächen an der Dr.-Georg-Schäfer-Straße (ca. 4.000 qm und 6.000 qm) 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. Es handelt sich hierbei um die einzigen, nicht beschränkten Gewerbegebietsflächen der Stadt Furth im Wald.

Auch das Entwicklungskonzept der Stadt Furth im Wald (ISEK) sieht hier wegen der Lage an der Bundesstraße und der Entfernung zur Wohnbebauung, die Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ohne Nutzungsbeschränkungen vor.

Im Gewerbegebiet Aufelder befinden sich noch freie Flächen in Gemeindehand, welche jedoch an den Innenbereich von Furth im Wald angeschlossen sind. Aus diesem Grund sollen keine Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (wie beispielsweise ein Drive-Inn-Restaurant) angesiedelt werden. Stattdessen möchte die Gemeinde diese Flächen für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder kleineren lokalen Gewerbetreibenden vorhalten.

Weitere, einzelne im Stadtgebiet verteilte Flächen, welche für eine Gewerbenutzung geeignet wären, sind in Privatbesitz. Eine kurzfristige Vermarktung ist hier nicht möglich. Auch diese Flächen sind lediglich an den Innenbereich der Stadt Furth im Wald angeschlossen.

Flächenbedarf aufgrund konkreter Anfragen:

Der Investor selbst benötigt Planungssicherheit in Form von Gewerbegebietsflächen in einer Größe von 3,0 ha. Des Weiteren liegen für jedes geplante Baufeld konkrete Anfragen von externen und ortsansässigen Betrieben vor, die einen Bedarf von 7.0 ha haben. Die einzelnen Vorhaben sind voneinander abhängig, weshalb sie auch gemeinsam auf einer Gewerbegebietsfläche mit einer nicht öffentlichen, internen Erschließung entwickelt werden.

Mit der geplanten Ausweisung kann genau dieser Flächenbedarf auf einer zusammenhängenden Fläche mit Anschluss an die Bundesstraße 20 gedeckt werden.

Zusammenfassung:

Die Umsetzung des Bebauungsplans mit Ausweisung einer zusammenhängenden Gewerbefläche mit einer direkten Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 20 ist insbesondere durch die konkreten Anfragen und fehlende Reserven an entsprechenden Bauflächen begründet.

2.2 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGS- KONZEPT (ISEK)

Im gültigen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Furth im Wald ist der Planbereich als „Gewerbegebiet – Prävention“ gekennzeichnet.

„Bei Präventionsflächen 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 stadtumbaubezogene Handlungsbedarf für diese Flächen umfasst die Aktivitäten „beobachten“ und „erhalten“. Hierbei können präventive Maßnahmen zur Sicherung der Standortqualität notwendig sein.“
(ISEK Stadt Furth im Wald, 2015, S. 38)

Die Einschränkung auf ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment der Sondergebiete „Einzelhandel“ entspricht dem Anhang „Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald“ des gültigen integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Furth im Wald.

2.3 GEGENÜBERSTELLUNG NEUAUSWEISUNG - BESTANDSPOTENTIAL

Der auszuweisende Bereich umfasst u.a. die bereits bebauten Flur-Nrn. 1465, 1466 und 1466/2.

Die Absicht des Investors ist es, den bestehenden Gewerbebetrieb auf diesen Flurnummern zu erweitern und das bestehende Wohngebäude in eine notwendige Betriebsleiterwohnung zu ändern.

Eine Verschmelzung der o.g. Flurstücken zu einer Flur-Nr. ist bereits beantragt.

Auf den Flur-Nrn. 1466/1, 1466/3, 1466/4, 1466/5 und 1466/6 der Gemarkung Furth im Wald ist beabsichtigt, ein Drive-In Schnellrestaurant, eine SB-Waschanlage und einen Gewerbebetrieb mit teilweiser Einzelhandelsnutzung zu realisieren.

Mit der Ausweisung der geplanten Nutzung werden die Voraussetzungen zur Erhaltung von örtlichen Betrieben, die Neuansiedlung von externen Betrieben und die Sicherung bzw. Entwicklung lokaler Arbeitsplätze geschaffen.

Aufgrund der bereits vom Investor bebauten Fläche und der Tatsache, dass das Plangebiet im Besitz des Investors ist, wurden keine weiteren Planungsalternativen bzw. Bestandspotentiale untersucht.

2.4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ERSCHLIEßUNG

Bauliche Nutzung

Folgende Nutzungen werden festgesetzt:

- / Gewerbegebiet
- / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

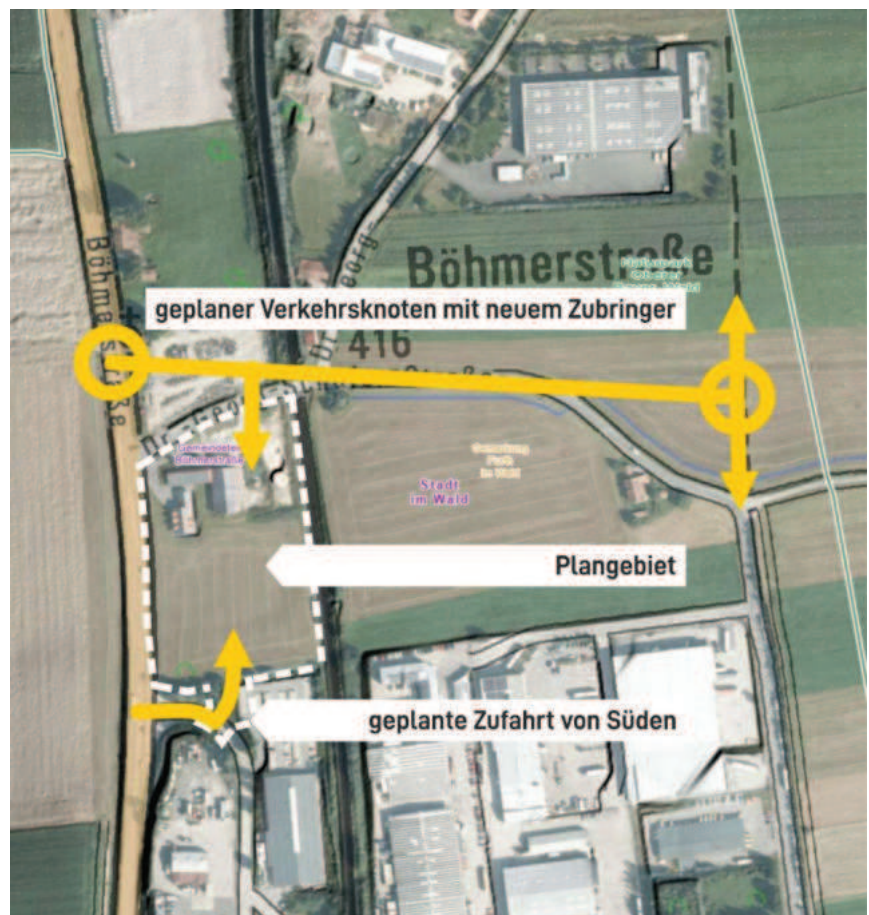
Um Konflikte, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet nutzungsbeschränkt festgesetzt.

Mit der Nutzungsbeschränkung sollen den Belangen der umliegenden Wohnnutzung Rechnung getragen werden. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung mit einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Stadt Furth im Wald plant nördlich des Plangebiets einen neuen Verkehrsknoten an der Böhmerstraße, welcher die westlich gelegenen Gewerbegebiete mit einer Brücke über die Bahnlinie erschließen soll.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Straßenbauamt Regensburg und der Stadt Furth im Wald soll das Plangebiet langfristig von dem neuen, nördlich gelegenen Zubringer zur Böhmerstraße erschlossen werden.



Luftbild mit geplanten Erschließungsmaßnahmen / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Der Zeitraum, der für Planung und Umsetzung dieser Maßnahme notwendig ist, kann aktuell noch nicht abgeschätzt werden.

Daher erfolgt die Erschließung und verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes vorläufig von der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche auf der Flur-Nr. 1488.

Die bestehende Bebauung wird wie derzeit auch von der nördlich liegenden Dr.-Georg-Schäfer-Straße erschlossen.

Um die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsknotens an der Böhmerstraße südlich des Plangebiets zu prüfen, wurde im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanaufstellung eine verkehrsplanerische Untersuchung vom Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM durchgeführt.

Schmutzwasser

Die Einrichtungen für die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes werden so weit möglich in den internen Erschließungsflächen verlegt. Das gesamte Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen einer Hebeanlage zugeführt und von dort aufgrund der topografischen Lage über eine Druckleitung weitergefördert. Der Anschluss an das bestehende Schmutzwassernetz erfolgt im Bereich der Böhmerstraße an die Schmutzwasserdruckleitung der Stadt Furth im Wald.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über dezentrale Regenrückhaltemaßnahmen an das kommunale Regenwassernetz abgegeben. Die Abflussmenge wird hierbei auf 5,0 l/s je 1.000 m² begrenzt.

Dafür wird das Niederschlagswasser durch eine bestehende Verrohrung durch den Bahndamm auf der Flur-Nr. 1 geleitet und im östlichen Bereich des Bahndamms über eine Rohrleitung zum städtischen Regenwasserkanal in der Dr.-Georg-Schäfer-Straße abgeleitet.

Die Erlaubnis zur Einleitung aus dem Regenwasserkanal ist durch den Bescheid Az 40.2-641/14/08 vom 11.11.1996 gegeben.

Die notwendige Zustimmung der Deutschen Bahn AG für die Einleitung in den bahneigenen Durchlass liegt vor.

Für die Nutzung der bestehenden Verrohrung durch den Bahndamm ist zudem mit der Bahn ein entsprechender Nutzungsvertrag zu schließen.

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. 1.300 m nördlich des Ortskerns von Furth im Wald. Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab. Die nördliche Teilfläche ist bebaut, die südliche Teilfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Durch die vorliegende Flächennutzungsänderung sollen „Flächen für die Landwirtschaft“ in Flächen für ein Gewerbegebiet umgewidmet werden. Die auszuweisenden Gebiete werden dabei als Baugebiet mit Nutzungsbeschränkung dargestellt. Eine Lärmkontingentierung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird vorgesehen.

Um der vorliegenden 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. 2 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.

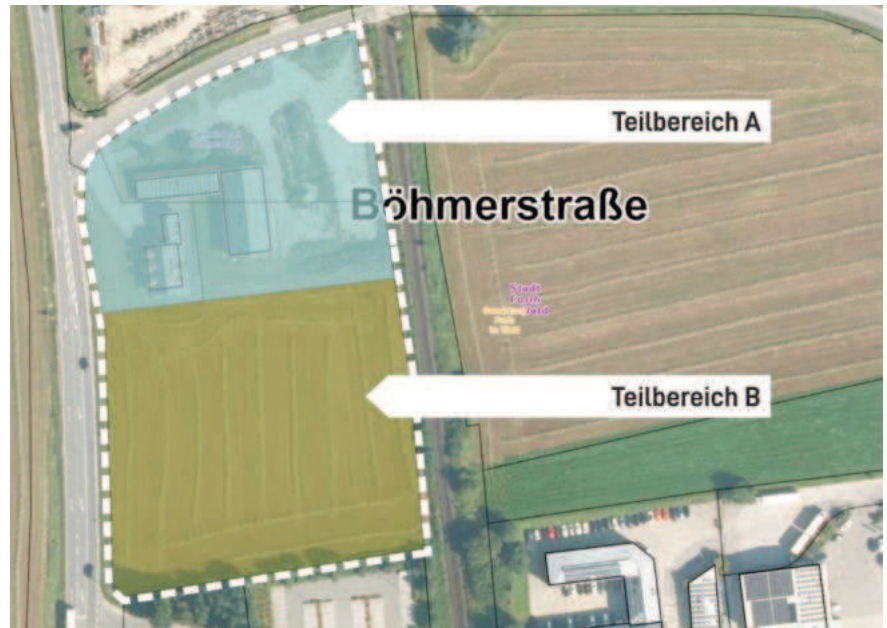
3.2.2 SCHRITT 1 BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG

Bezüglich der Lage wird auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Es würde bei der teilweise bereits vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung eines Großteils der Fläche bleiben.

Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

Das Plangebiet wird für die folgende Beschreibung und Bestandsaufnahme in zwei Gebiete mit unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaftsbild geteilt.



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

Teilbereich A ist bereits durch ein Wohnhaus und zwei gewerbliche Hallen bebaut. Die Freiflächen werden größtenteils als Lager- und Verkehrsflächen benutzt. Eine Eingrünung des Bereichs ist nicht vorhanden.

Zukünftig soll im Teilbereich A ein Gewerbegebiet mit einer Eingrünung an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt werden. Die Bedeutung für Natur und Landschaft in diesem Bereich wird sich im Gegensatz zum Bestand verbessern.

Daher wird im Folgenden auf eine schutzbezogene Bewertung von Teilbereich A verzichtet und der erforderliche Ausgleich auf Basis der Teilfläche B ermittelt.

ARTEN UND LEBENSRAÜME

Teilbereich A

Hierbei handelt es sich größtenteils um naturferne, asphaltierte und geschotterte Lager- und Verkehrsflächen, welche keine Lebensräume bieten können.

Teilbereich B

Dieser Bereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Wiesenfläche genutzt.

Die Grundstückseingrünung an der südlichen Grundstücksgrenze liegt auf der Flur-Nr. 1489, Gemarkung Furth im Wald. Im weiteren Verlauf befinden sich Strauch- und Gehölzstrukturen auf der Flur-Nr. 1488.

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Strauch- und Gehölzstrukturen auf der Flur-Nr. 1488, welche ein Straßenbegleitgrün mit regelmäßiger Pflege darstellen. Im weiteren Verlauf ist eine Grundstückseingrünung auf der Flur-Nr. 1489, Gemarkung Furth im Wald vorhanden.

Schutzbezogene Bewertung: **I / mittlerer Wert**

BODEN

Teilbereich A

Die Flächen sind größtenteils geschottert und asphaltiert. Sie werden als Lager- und Verkehrsflächen genutzt.

Teilbereich B

Hier ist ein anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope vorhanden. Die Fläche wird als Grünland für die Landwirtschaft genutzt.

Schutzbezogene Bewertung: **II / unterer Wert**

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.

Schutzbezogene Bewertung: **I / unterer Wert**

KLIMA UND LUFT

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Im Teilbereich B sind keine großflächig versiegelten Bodenbereiche vorhanden. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des mittleren Werts für den Naturhaushalt.

Schutzbezogene Bewertung: **I / mittlerer Wert**

LANDSCHAFTSBILD

Teilbereich A

Das Landschaftsbild entlang der Böhmerstraße entspricht dem eines Gewerbegebiets. Im Bereich des Plangebiets ohne Eingrünung mit einer Wohnbebauung und einem harten Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden.

Teilbereich B

Hierbei handelt es sich um eine ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft ohne landschaftsprägend zu sein.

Schutzbezogene Bewertung: **I / mittlerer Wert**

ZUSAMMENFASSUNG

Teilbereich A

Die Bedeutung des Teilbereichs A, mit den zum Großteil asphaltierten und geschotterten Flächen, ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sehr gering. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Flächen reduziert und zusätzlich Grünflächen erstellt.

Teilbereich B

Der Teilbereich B stellt aufgrund seiner Nutzung als Grünland für die Landwirtschaft eine ebenfalls geringe Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

Kategorie gemittelt

Teilbereich B

Schutzbezogene Bewertung: **I / unterer bis mittlerer Wert**

3.2.3 SCHRITT 2 AUSWIRKUNGS DARSTELLUNG

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 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. Sie gliedert sich an die bestehende Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) im Westen an. Im Osten ist sie durch die Bahnlinie, im Norden und Süden durch bestehende Bebauungen begrenzt.

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 von Gebäuden auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen unumgänglich.

WASSER

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird gerade im Teilbereich B eingeschränkt werden. Die versiegelten Flächen werden auf ein Mindestmaß reduziert und versickerungsfähige Beläge festgesetzt.

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.

GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Umlaufend um das Plangebiet werden entlang der Grundstücksgrenzen Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt. Zudem werden auch zur Durchgrünung Festsetzungen im Plangebiet getroffen.

ZUSAMMENFASSUNG

Nachteilig wirkt sich die Planung auf das Schutzgut Boden im Teilbereich B aus, da es zu einer Versiegelung von bestehendem Grünland kommt.

Als negativ ist zudem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplanten baulichen Anlagen zu sehen. Diese werden aber durch die grünordnerische Festsetzung einer Eingrünung an den Grundstücksgrenzen kompensiert.

**3.2.4 SCHRITT 3
VORLÄUFIGER
KOMPENSATIONSBEDARF**
GEWERBEGEBIET

Geplante Nutzung	Gewerbegebiet (GE) mit Nutzungsbeschränkung
Größe	1,7 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	0,5 bis 1,0 ha

EMPFOHLENES KOMPENSATIONSMODELL

- / Ausreichende Eingrünung des Planungsbereiches, um eine wirksame Abgrenzung zur Bundesstraße und zur Bahnlinie zu erreichen
- / Durchgrünung der Planungsbereiches
- / Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Minimum

Die exakte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und zugehöriger Flächenauswahl inkl. festzulegender Maßnahmen kann dem parallel laufendem Bauleitverfahren „3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes an der Böhmerstraße“ entnommen werden.

4 UMWELTBERICHT

§2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

4.1 EINLEITUNG

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit Nutzungsbeschränkung und eines Sondergebiets für den Einzelhandel.

Um der Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung zu tragen, hat sich die Stadt Furth im Wald dazu entschieden, ein entsprechend geeignetes Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2 ha zu überplanen.

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

Nach der geologischen Karte von Bayern, Nr. 6645 Furth im Wald, liegt die Region im Ausbreitungsgebiet kristalliner Gesteine des Bayerischen Waldes, hier von sog. Biotit-Silimanit-Gneis oder Muskovit-Biotit-Gneis gebildet.

Die Deckzonen dieser Gesteine sind erfahrungsgemäß mehr oder weniger stark zu gemischtkörnigen Zersatz verwittert.

Der eigentliche Gesteinsverband kann aufgrund der geschilderten Heterogenität partiell gestört sein, so dass auch gröbere Anteile verstärkt regellos eingelagert sein können.

Durch die Baugrunderkundungen wurden die beschriebenen geologischen Verhältnisse im Prinzip bestätigt.

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. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist zudem bereits eine Bebauung vorhanden.

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.

Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt. Auf den, für die Ausweisung als Baugebiet vorgesehenen Flurstücken sind der planenden Gemeinde keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen

Baubedingt sind große Erdmengen aufgrund der Neigung des Geländes in den noch nicht bebauten Bereichen zu bewegen. Unbebaute Flächen werden so weit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und der Erdbewegungen lediglich 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 ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die teilweise Verwendung von versickerungsfähigen Belägen 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.

Die Sickerfähigkeit dürfte aufgrund des starken Gefügezusammenhalts und entsprechend hoher Lagerungsdichten, sowie dem anteilig unterlagerndem Fels mit der Tiefe weiter abnehmen.

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 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 Nutzungsveränderung entfallen landwirtschaftliche Luftbelastungen, wie sie u.U. durch Düngen oder Spritzen verursacht werden. Im Gegenzug führt die geplante 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. 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 Geltungsbereich weist aufgrund seiner bereits vorhandenen Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.

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

Innerhalb des Planungsbereiches 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.

Die Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung wird durch die Anlage von Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) können die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis

Es sind 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. 210 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**

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan B.Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ an, südlich der rechtskräftige Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“.

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) begrenzt. Östlich verläuft die Bahnlinie Furth im Wald – Domažlice (CZ).

Auswirkungen

Im Bereich des geplanten Gewerbe- und Sondergebiets ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieur GEO.VER.S.UM erstellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt die Ergebnisse in Form einzuhaltender Emissionskontingente.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

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 Planungsbereich stellt sich als Lückenschluss zwischen zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen dar. Im nördlichen Bereich ist bereits eine Bebauung vorhanden.

Auswirkungen

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

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen 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 Umweltauswirkungen 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. Die Flächendefizite für ein Gewerbegebiet blieben ebenfalls bestehen.

Die fehlende Planungssicherheit für den bestehenden Gewerbebetrieb bliebe bestehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll einer geregelten baulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

4.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter:

Boden, Wasser und Luft

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verringert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über dezentrale Regenrückhaltmaßnahmen an das kommunale Regenwassernetz abgegeben.

Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung sind an den Geltungsbereichsgrenzen Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen.

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 und der Tatsache, dass es im Besitz des Initiators ist, wurden keine weiteren Alternativen 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), Landesentwicklungs-

programm Bayern). Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

4.7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für das geplante Bebauungsgebiet wurde ein Bereich gewählt, welcher sich an den bebauten Bestand angliedert bzw. eine Lücke zwischen der straßenbegleitenden Bebauung schließt. Teilweise wird die Fläche derzeit schon als Gewerbefläche genutzt.

Die zusätzliche Fläche, welche überplant wird, ist derzeit ein intensiv genutztes Grünland. Daher sind 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				
	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	mittel	gering
Mensch / Lärm				
	mittel	mittel	mittel	gering
Landschaft				
	gering	gering	gering	gering
Kultur u. Sachgüter				
	-	-	-	-