



Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham, Reg.-Bezirk Oberpfalz

B E G R Ü N D U N G

**zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet
Grabitz-Süd II“, Gmkg. Grabitz**

Vorentwurf i. d. Fassung vom 26.11.2024

**Stadt Land Leben
Architektur · Städtebau · Dorferneuerung · Moderation**

**Unterer Sand 3-5
94032 Passau
Fon +49 851 989082 50
Mobil +49 151 24049188 peter.kemper@stadtlandleben.net**

1. Verfahrensstand Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Furth im Wald verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979. In diesem ist die überplante Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Derzeit ist der gesamte Planungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Stadt Furth im Wald hat bereits einen Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Grabitz-Süd“ für das geplante Baugebiet erlassen.

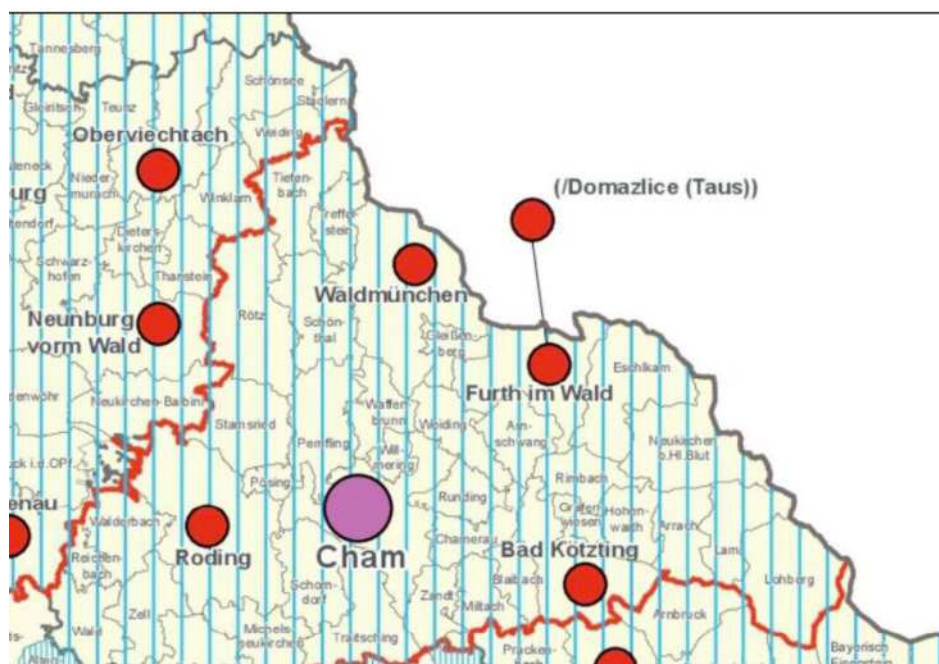
Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“ nicht den Ausweisungen des Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser im Parallelverfahren angepasst. Es handelt sich dabei um die 39. Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Anlass der 39. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Stadt Furth im Wald plant aufgrund der großen Nachfrage die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Herrn Prexler. Hierzu hat bereits eine Besprechung mit der Gemeinde und dem Landratsamt stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig sind. Bisher ist das zu überplanende Gebiet im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

Die Stadt Furth im Wald wird im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth im Wald und gehört zur Planungsregion 11 Regensburg. Die Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2020) weist die Umgebung der Stadt als „Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf“ aus.



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.

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. (2)

Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (LEP Punkt 3.3)

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

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht mit der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“ 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. Die notwendige Infrastruktur ist bereits vorhanden.

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 Gewerbegebietsfläche

Für die geplante Erweiterung des „Gewerbegebiets Grabitz-Süd“ ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“ aufzustellen. Für die Fläche ist bereits eine Nutzung geplant. Sie soll zur Lagerung von PKWs durch eine ortsansässige genutzte Automobil-firma genutzt werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans mit einer kurzen Anbindung an die Bundesstraße B20 ist durch die konkrete geplante Nutzung und fehlender Reserven an entsprechenden Bauflächen begründet.

Bewertung nach LEP Punkt 3.1 „Flächensparen“

Die vorliegende Planung zeigt, dass im gewählten Bereich funktionell, flächensparend und in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden kann. An anderer Stelle wäre der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur weitaus größer.

Bewertung nach LEP Punkt 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

Durch die geplante Lückenbebauung kann, auch wenn es sich um ein Grundstück nach § 35 BauGB handelt, von Innenentwicklung gesprochen werden, da das Grundstück zwischen Kläranlage und Gewerbegebiet „Grabitz-Süd“ angelagert ist und den Ortsrand schließt.

**Bewertung nach LEP Punkt 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“
VORENTWURF**

Die geplante Ausweisung der Gewerbegebietsfläche bindet direkt an die bestehende Gewerbegebietsfläche „Grabitz-Süd“ gleicher Art an.

3. Ziel und Zweck der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Planung ist es, die bestehende Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche umzuwandeln und somit den Flächennutzungsplan an die geplante Nutzung anzupassen.

Am südlichen Rand des geplanten Gewerbegebiets entsteht ein Grüngürtel, der die Flächen zur Landschaft und zum Nachbargrundstück hin trennt. Mit der Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung auf der ausgewiesenen Fläche geschaffen. Gleichzeitig werden in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie auf die gestalterische Ausrichtung die entsprechenden Festsetzungen getroffen, um einen gestalterisch/städtebaulichen Zusammenhang herzustellen.

4. Inhalt der Planungsänderung

Folgende Flurnummern sind betroffen:

1/12, 1/16, 77,

Gemarkung Grabitz

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Fl. Nr. 1/8, 1/2, 1/4, 1/6

Im Süden: Fl. Nr. 77/1, 71/1

Im Osten: 71/1, 1/11

Im Westen: 1/15, 78

Gemarkung Grabitz

„Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“, Stadt Furth im Wald



Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich hat eine Größe von: 18.641 m²

davon fällt auf:

Gewerbegebiet GE 13.911 m²

Grünfläche/Ausgleichsfläche intern 4.730 m²

Die Ausgleichsflächen sind insgesamt 4.730 m² groß und befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplans detailliert in der Legende und in der Begründung, sowie im Umweltbericht beschrieben.

5. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“ im Parallelverfahren wird eine Umweltprüfung hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderungen des Bebauungsplanes entstehen, durchgeführt sowie in einem Umweltbericht dargestellt.

Es werden zwei Umweltberichte zu den jeweiligen Verfahren, Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes, vorgelegt.

Auf eine abgeschichtete Umweltprüfung wird verzichtet

6. Bedarfsnachweis

Der Investor selbst benötigt Planungssicherheit in Form einer Gewerbegebietsfläche. Das gegenständliche Projekt wird auf dem eigenen Grundstück verwirklicht. Weitere Ansiedlungen bzw. ein Flächenangebot an Dritte ist nicht vorgesehen.

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 unlängst durch die Stadt erschlossenen Gewerbegebiet sind keine freien Flächen mehr vorhanden. Weitere, einzelne im Stadtgebiet verteilte Flächen, welche für eine Gewerbenutzung geeignet wären, sind vollständig 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 Projektplanung:

Der Investor selbst benötigt Planungssicherheit in Form einer Gewerbegebietsfläche in einer Größe von 1,4 ha bezogen auf das reine Gewerbegebiet. Mit der geplanten Ausweisung auf seinem Grundstück kann genau dieser Flächenbedarf auf einer zusammenhängenden Fläche gedeckt werden

Zusammenfassung:

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausweisung einer zusammenhängenden Gewerbefläche ist insbesondere durch das konkrete Projekt des Investors als Flächeneigentümer und fehlende Reserven an entsprechenden Bauflächen begründet.

Aufgestellt

Passau, 26.11.2024

Architekturbüro
Stadt Land Leben
Unterer Sand 3-5
94032 Passau