



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

B E G R Ü N D U N G

**zur Aufstellung Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
2.	Verfahrensstand Bauleitplanung.....	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.	Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes.....	5
3.1	Geographische Lage	5
3.2	Geologie	5
3.3	Bevölkerungsentwicklung	6
3.4	Städtebauliche Entwicklung.....	6
3.5	Umgrenzung	6
3.6	Größe des Planungsgebietes	7
4.	Inhalt der Planung	7
4.1	Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften	7
4.1.1	Art der Nutzung	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1.3	Bauweise	8
4.1.4	Baugrenzen	8
4.2	Örtliche Bauvorschriften	8
4.2.1	Bauliche Gestaltung der Gebäude.....	8
4.2.2	Grundstückszufahrten.....	8
4.2.3	Stellplätze	9
4.2.4	Art und Gestaltung von Einfriedungen	9
4.3	Verkehrerschließung.....	9
4.4	Technische Infrastruktur	9
4.4.1	Elektrizitätsversorgung.....	10
4.4.2	Wasserversorgung.....	10
4.4.3	Kanalisation	10
4.4.4	Brandschutz.....	10
4.4.5	Telefon/Telekom/TV Kabel	10
4.4.6	Gasversorgung	10
4.4.7	Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt.....	11
5.	Immissionsschutz	11
6.	Altlasten.....	11
7.	Bedarfsnachweis.....	11

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Nachfrage nach einem großen Gewerbegrundstück zur Lagerung von PKWs durch eine ortsansässige Automobil-Firma.

Das Plangebiet schließt sich an das in den vergangenen Jahren entstandene Gewerbegebiet „Grabitz-Süd“ an und stellt eine sinnvolle Arrondierung des Gebietes in südöstlicher Richtung dar.

Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebietes entsteht eine wirtschaftliche Stärkung des Gewerbegebietes Furth-Süd, die vorhandene Infrastruktur bietet eine gute Anbindung an die Bundesstraße B20 und die Staatsstraße nach Waldmünchen.

Mit Blick auf die umliegende städtebauliche Ordnung kommt für das Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Betracht, um so auch künftig die Stadt Furth im Wald als attraktiven Gewerbestandort weiter zu stärken und zu erweitern.

2. Verfahrensstand Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

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.

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.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan

3. Lage, Umgrenzung und Größe des Plangebietes

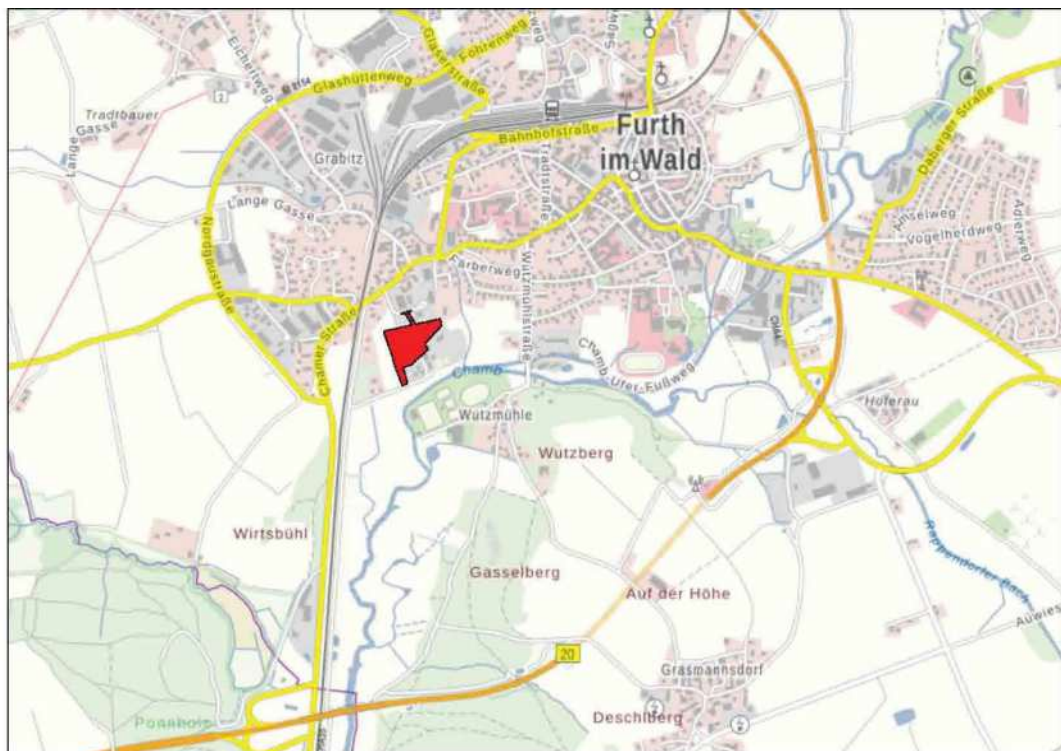
3.1 Geographische Lage

Furth im Wald ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Cham und ein Grenzort zu Tschechien. 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. Furth im Wald ist als Mittelzentrum eingestuft. Im Süden und Osten führt die Bundesstraße B 20 um die Stadt Furth im Wald mit Anbindung an Tschechien im Norden und Cham im Süden.

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Furth im Wald zwischen bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Die Fläche ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Südosten grenzt das Klärwerk der Stadt Furth im Wald an und im Nordwesten die Waschanlage der Fa. Mühlbauer OHG, im Osten befindet sich das Gewerbegrundstück der Fa. Franz, geschützt durch einen Immissionsschutzwall, im Westen werden die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1/12 und 77 durch unbebaubare Wiesenflächen begrenzt.

Weiter südlich verläuft der Fluss Chamb mit den ausgewiesenen Hochwasserschutzbereichen und die freie Landschaft. Das Gelände im Baugebiet liegt auf einer Höhe von 395 m bis 392 m ü. NHN und nach Karte der Frosteinwirkungszonen in der Frostzone III. Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin leicht ab.



3.2 Geologie

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

Die Deckzonen dieser Gesteine sind erfahrungsgemäß zu gemischtkörnigem Zersatz verwittert. Der Gesteinsverband kann aufgrund der Heterogenität partiell gestört sein, sodass auch gröbere Anteile verstärkt regellos eingelagert sein können.

Durch die Nähe zum Vorfluter Chamb ist der Schichtenaufbau gekennzeichnet durch 1 – 2 m mächtige teilweise torfige Auelehmlagerungen, die von Quartären Kiesen des gering ergiebigen Grundwasserleiters unterlagert werden.

Kulturhistorische Boden—und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden

Die angetroffenen Bodenformen sind als wechselfeucht/hydromorph einzustufen. Der humose Oberboden weist ein hohes Rückhaltevermögen für Chrom auf.

3.3 Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 1988 und 2018 sank die Einwohnerzahl von 9.396 auf 9.093 um 303 Einwohner bzw. um 3,22 %. Im Jahr 2022 beträgt die Bevölkerung noch 8.995 Bürger auf einem Gemeindegebiet von 6.707 ha.

Die Altersstruktur teilt sich in

unter 5 Jahre:	469
6-7 Jahre:	961
18-65 Jahre:	5.383
ab 66 Jahre:	2.182

3.4 Städtebauliche Entwicklung

Die Stadt Furth im Wald hat sich vorrangig für die Innenentwicklung und flächensparende Siedlungsformen ausgesprochen. Gewerbegebietsflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden. Es handelt sich dabei um zwei Flächen mit ca. 4.000 m² und 6.000 m² in der Georg-Schäfer-Straße.

Das überplante Gewerbegebiet „Grabitz-Süd II“ rundet den vorhandenen südlichen Ortsrand, der durch die Chamb begrenzt wird, ab und fügt sich in die bereits gewerblich geprägte Situation mit Kläranlage und Gewerbegebiet „Grabitz-Süd“ ein. Die Planung wurde mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren. Diese kann aufgrund der räumlichen Nähe des Planungsgebietes von den vorhandenen Infrastrukturen profitieren. Damit wird eine Zersiedelung der Landschaft verhindert. Die Erschließung über die Bundesstraße B 20, Chamer Straße und Pointweg verhindert erhöhtes Verkehrsaufkommen im Innenbereich der Stadt Furth im Wald und vermeidet zusätzliche Verkehrswege.

Lt. integrierten Stadtentwicklungskonzept ist es das vordringliche Ziel zur Verbesserung der harten Standortfaktoren, tatsächlich verfügbare Gewerbeflächen anbieten zu können. Mit der kommunalen Bauleitplanung steht der Kommune ein wirksames Instrumentarium zur Verfügung, um Gewerbeflächen bereitzustellen. Eine auf Flächenverfügbarkeit ausgerichtete kommunale Flächenvorratspolitik und ein hierauf abgestimmter Umgang mit der kommunalen Planungshoheit sind die entscheidenden Bausteine, um den Flächenengpass zu beseitigen.

3.5 Umgrenzung

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: Fl. Nr. 71/1, 1/11

Im Westen: Fl. Nr. 1/15, 78

Gemarkung Grabitz

3.6 Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich hat eine Größe von: 18.641 m², er ist im Plan durch die schwarz gestrichelte Linie dargestellt.

davon fällt auf:

Gewerbegebiet	GE	13.911m ²
Grünfläche/Ausgleichsfläche intern		4.730 m ²



Auszug aus dem geplanten BBP „Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“

4. Inhalt der Planung

4.1 Art und Maß der Nutzung sowie sonstige Bauvorschriften

4.1.1 Art der Nutzung

1. Gewerbegebiet (**GE**) gem. § 8 Abs.2 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE)

Allgemein: In Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grabitz-Süd II":

- Garagenanlagen zur Unterbringung von PKWs
- Lagerhallen zur Lagerung und Aufbereitung von PKWs

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Die Geschossflächenzahl beträgt 1,2

Die maximale traufseitige Wandhöhe (H, Definition siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) wird mit 9,0 m festgesetzt. Diese ist an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang aller Außenwände zu messen.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist das senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut.

2.1.3 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese bezieht sich ausschließlich auf die Baukörperlängen. Diese sind bis 100 m Länge zulässig.

4.1.4 Baugrenzen

Innerhalb der Baugrenzen ist die Lage der Gebäude nicht zwingend festgesetzt. Der Art. 6 **Abs. 5 Satz 1** BayBO wird angeordnet. Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der Bay BO einzuhalten.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Bauliche Gestaltung der Gebäude

Fassaden

Zulässig sind verputzte Mauerflächen, Fertigteilelemente (kein Waschbeton), Holzverschalungen oder Trapezblechverkleidungen.

Dächer

Es sind alle Arten von Dachformen und Dachdeckungen zulässig. Die Dachneigung darf maximal 30° betragen.

4.2.2 Grundstückszufahrten

Die Lage der Grundstückszufahrt ist im Bebauungsplan dargestellt. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Grabitz Süd". Eine Zufahrt in das geplante Gewerbegebiet ist nördlich über die von dem Pointweg abzweigende Zufahrt über das Grundstück mit der Flur-Nr. 1/3 möglich.

4.2.3 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

4.2.4 Art und Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedungen sind verzinkte Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune, max. 2,00 m hoch, zulässig. Grundsätzlich sind diese zu hinterpflanzen. Sockel sind nicht zulässig; zwischen Boden und Unterkante Zaun muss ein Abstand von 15 cm frei bleiben.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bundesstraße B 20 aus über die Kreisstraße CHA 55 Chamer Straße mit Anbindung an den Pointweg als Gemeindestraße in das Baugebiet. Das Grundstück Fl. Nr. 1/3, Gemarkung Grabitz hat derzeit eine Breite von 5,00 m und soll für die Zufahrt in das Gewerbegebiet genutzt werden.

Die Sichtfelder können bei der Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet in den Pointweg (Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) nicht eingehalten werden. Sichtdreiecke sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von Hindernissen freizuhalten (Kapitel 6.3.9.3 RASt).

Es wird mit einer Veränderung des Verkehrsaufkommens mit entsprechenden Abbiegevorgängen auf der Kreisstraße gerechnet. Die bestehende Einmündung, von der auch das Gewerbegebiet „Grabitz-Süd“ erschlossen wird, ist jedoch ausreichend leistungsfähig.

Die für den Betrieb notwendigen Stellplätze sind gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Auf die Zufahrt von Süden, über die Grabitzer Straße wurde verzichtet, um den vorhandenen Geh- und Radweg nicht zu stören.

4.4 Technische Infrastruktur

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebiets mit Strom und Wasser ist durch das im direkten Umfeld vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebiets sind die

notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

4.4.1 *Elektrizitätsversorgung*

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Stromnetz der Stadtwerke Cham. Die Erschließung des Gebietes mit Strom ist über den Pointweg möglich. Die Stromleitung (NSK NYY 4 x 95) verläuft bereits vom Pointweg unter den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1/3 und 1/16 zum Klärwerk. Diese Leitung ist nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Es wird derzeit geprüft, ob diese Leitung in ihrer derzeitigen Lage verbleiben kann, bzw. umverlegt werden muss.

Es wird ein geeigneter Standort für einen Kabelverteilerschrank benötigt. Zudem ist die Anpassung/Errichtung der Straßenbeleuchtung im öffentlichen Bereich nötig. Im Zuge der Erschließung ist die Mitverlegung von Speedpipes geplant.

4.4.2 *Wasserversorgung*

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Netz des Wasserwirtschaftsamtes Cham. Der Planungsbereich kann unter ausreichenden Druckverhältnissen an das Ortsnetz angeschlossen werden und langfristig ausreichend mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss versorgt werden.

4.4.3 *Kanalisation*

Die Stadt Furth im Wald ist an die Abwasseranlage der Stadtwerke und damit an die bestehende, mechanisch-vollbiologische Zentralkläranlage direkt im Süden des Baugebietes angeschlossen.

Am nördlichen Rand des Grundstücks verläuft ein Mischwasserkanal mit einem Schutzstreifen von jeweils 4 m beidseitig der Leitungssachse. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadt Furth im Wald verläuft der Kanal ca. 2 m südlich von der nördlichen Grundstücksgrenze

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG soll das geplante Gewerbegebiet abwassertechnisch im Trennsystem entwässert werden. Über einen Regenwasserkanal entlang der westlichen Grenze der Fl. Nr'n. 77 und 1/12 und weiter über zwei fremde Grundstücke 77/1 und Fl. **Nr. 80** kann das Oberflächenwasser direkt in die Chamb entwässert werden. Aufgrund der Breite der Chamb in diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass kein Regenrückhaltebecken erforderlich ist. Ein Wasserrecht ist zu beantragen. Auflagen bezüglich der M 153 und der DWA 102 sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berechnen und festzusetzen. Flächen für evtl. notwendige Becken/Anlagen sind auf dem eigenen Grundstück vorzuhalten, sowie die Kosten der Erschließungsplanung inkl. Einleitungsgenehmigung und Umsetzung der Maßnahmen zu tragen.

Der Planungsbereich kann somit abwassertechnisch voll entsorgt werden.

4.4.4 *Brandschutz*

Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

4.4.5 *Telefon/Telekom/TV Kabel*

Im gesamten Baugebiet sind alle neu zu verlegenden Kabel in Verbindung mit der Erschlie-

ßung von öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

4.4.6 Gasversorgung

Durch die Stadtwerke Furth im Wald ist die Gasversorgung im Stadtgebiet Furth im Wald sichergestellt.

4.4.7 Recycling, Wertstoffsammlung, Bauschutt

Müllverwertung/ Beseitigung sowie Wertstoffsammlung/ Verwertung sind gesichert durch den Landkreis Cham

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Müllfahrzeuge Wendeanlagen nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt 06- „so zu planen sind, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Können auf Grund örtlicher Verhältnisse Wendeanlagen nicht angelegt werden, so sind mindestens sogenannte Wendehämmer einzurichten (s. RASt 06, Bild 59). Die Wendehämmer sind so anzulegen, dass nur ein- bis zweimal zurückgestoßen werden muss, um den Wendevorgang auszuführen. Die innere Erschließung des Baugebietes wird erst dann festgelegt, wenn eine mögliche Aufteilung des Grundstückes ansteht, eine Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge ist vorzusehen.

5. Immissionsschutz

Erforderlicher baulicher Schallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im direkten Anschluss an das "Gewerbegebiet Grabitz-Süd" sowie der "Kläranlage Furth im Wald". Aufgrund der unsensiblen Lage des Plangebietes und der Art und Weise der geplanten Nutzung bedarf es keiner Immissionsschutzmaßnahmen.

Erforderlicher baulicher Schallschutz von Außenbauteilen

Gemäß DIN 4109 (Abschnitt 5.5) und Tabelle 8 ist der Geltungsbereich dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen.

Das erforderliche Schalldämmmaß erf. R_w, res von Außenbauteilen beträgt somit für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Betrieben, sowie ähnlich genutzten Räumen 45 dB; für Büroräume dagegen 40 dB. Das erforderliche Schalldämmmaß erf. R_w, res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern ist nach DIN 4109 Tabellen 9 und 10 zu ermitteln. Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster sind nach VDI 2719 zu bestimmen.

6. Altlasten

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg stellte aufgrund von durchgeführten Tiefengrundbohrungen fest, dass von den Grundstücken des Planungsgebietes keine Gefahr für das Grundwasser durch eine Chrombelastung, herrührend von der ehemaligen Gerberei der Fa. Balwi ausgehen, auch der Zustrom zu den Grundstücken von dem Gewerbegebiet „Grabitz-Süd“ her enthält kein Chrom aus der Gerberei. Die Einleitstelle selbst befand sich vormalig auf dem Grundstück, auf dem derzeit das Fitnessstudios „Injoy“ betrieben wird.

Anders als die Flächen des Gewerbegebiets „Grabitz-Süd“ sind die Grundstücke des Plangebietes allenfalls durch Lederabfälle beim Düngen kontaminiert worden, weshalb die dort festgestellten Belastungswerte die Grenzwerte nicht überschreiten und ohnehin weit unter den Wiedereinbauwert liegen.

Die Grundstücke sollen ausschließlich zur Nutzung als Gewerbegrund dienen, geplant ist eine großflächige Versiegelung des Bodens durch die Herstellung von Abstellflächen und der Bau von Lagerhallen.

Hinsichtlich des Gefährdungspotenzials für das Grundwasser sind keine Maßnahmen erforderlich, für den Menschen unter besonderer Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen wird eine evtl. Schadstoffverlagerung durch die weitgehende Oberflächenversiegelung unterbunden.

Lediglich der Mutterboden weist Gehalte an Chrom-gesamt auf, während das toxisch relevante Chrom (VI) nur untergeordnet und offensichtlich sehr kleinräumig relevante Gehalte aufweist.

Für die geplanten Baumaßnahmen wird deshalb folgendes Prozedere vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg vorgeschlagen:

1. Ausgehobener Auelehm kann im Plangebiet ohne Sicherungsmaßnahmen wiedereingebaut werden, eine Mietenbeprobung ist nicht erforderlich. (Siehe Gutachten von HPC Harress Pickel Consultant GmbH Harburg, Franz Schneider Dipl. Geologe)
2. Ausgehobener Mutterboden ist zu beproben, aufgrund der Grundbelastung im Plangebiet und der unsensiblen Nutzungs- und Standortcharakteristik wird ein Wiedereinbauwert von 1.000 mg/kg Chrom entsprechend dem Stufe-2-Wert des Altlastenleitfadens vorgeschlagen.

Die beiden Pegel im Zu- und Abstrom des Grundstücks, Flurnummern 1/12 und 1/16, Gemarkung Grabitz sind zu erhalten und verschleißbar gegen Missbrauch auszustatten, um für Wiederholungsmessungen zur Verfügung zu stehen.

Diese Vorschläge werden als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

7. 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
Unterer Sand 3-5
94032 Passau