

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



BEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FURTH-OST TEIL 1



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



BEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FURTH-OST TEIL 1

PRÄAMBEL
PLANLICHE FESTSETZUNGEN
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
HINWEISE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

PRÄAMBEL	3
I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000	4
II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	5
4 VERKEHRSFLÄCHEN	5
5 SONSTIGE PLANZEICHEN	6
6 GRÜNFLÄCHEN	6
7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE	6
8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	7
9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	7
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
1 FESTSETZUNGEN	8
2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3 STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN	10
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG	10
1 UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN	10
2 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE	11
3 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	12
4 PFLANZEN- BEHANDLUNGSMITTEL	12
5 NIEDERSCHLAGSWASSER	12
V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHME	13
VI. HINWEISE	13
1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES	13
2 GRENZABSTÄNDE	13
3 BODENDENKMÄLER	13
4 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN	13
5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB	14
6 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT	14
7 SICHTDREIECKE	14
8 HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER	14
9 BRANDSCHUTZ	14
VII. VERFAHRENSVERMERKE	17

PRÄAMBEL

Der Stadtrat Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom **27.01.2022** auf Grund

- / der §§ 2 Abs. 1, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 8.8.2020 geändert worden ist, zuletzt geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.09.2021,
- / des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,
- / des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist,
- / der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und
- / der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

die Aufstellung der Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1" als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom **20.01.2022** maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1,“ besteht aus:

- / Planzeichnung M. 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom **20.01.2022** und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- / Begründung mit Umweltbericht vom **20.01.2022**.

§3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanerweiterung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Furth im Wald, den **18. 11. 22**

Bauer, Sandro, 1. Bürgermeister



I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Die Planzeichnung M. 1:000 vom 20.01.2022 ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig.
Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16, §18, §19, §21 BauNVO

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	maximale Wand-/ Firsthöhe
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Geschosse zur Grundstücksfläche

Bereich GE.1

GE.1	WH / FH: max. 17,0 m
a 1	max. 0,8

Bereich GE.2

GE.2	WH / FH: max. 18,0 m
a 1	max. 0,6

Bereich GE.3

GE.3	WH / FH: max. 13,5 m
a 2	max. 0,6
	max. 1,0

Bereich GE.4

GE.4	WH / FH: max. 13,0 m
a 2	max. 0,6
	max. 1,0

Staffelgeschoss

Im Baufeld GE.1 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszuführen. Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss, bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Geschosses bzw. auf die Trennlinie zu Baufeld GE.2, mindestens 12,0 m betragen.

3 BAUWEISE / BAUGRENZEN

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

3.1 a 1

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

Baukörper sind mit einer Länge von maximal 200m zulässig., wenn nach einer Länge von maximal 110m ein Versprung der Gebäudekante von mindestens 5m erfolgt.

3.2 a 2

abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)

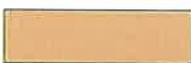
Baukörper sind mit einer Länge von maximal 100m zulässig

3.3 

Baugrenze

4 VERKEHRSFLÄCHEN

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 

Straßenverkehrsfläche

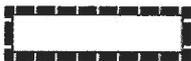
4.2 

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Erschließungsfläche

4.3 

Straßenbegrenzungslinie

5 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.2  Nutzungsartengrenze
- 5.3  Anbauverbotszone 20m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße
- 5.4  festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche

6 GRÜNFLÄCHEN

- 6.1  zu pflanzende Einzelbäume
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2.
- 6.2  zu erhaltende Einzelbäume
Die für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume gleicher Art nach Artenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2. an gleicher Stelle zu ersetzen
- 6.3  zu erhaltende Einzelbäume
Die für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Bäume gleicher Art nach Artenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2. zu ersetzen, ggf. auch an anderer Stelle auf dem Grundstück.
- 6.4  private Grünflächen

7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

- 7.1  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufbau eines min. 6,5 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) auf der gesamten Länge an der nördlichen Grundstücksgrenze. Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste unter Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2.

7.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses

9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

9.1  Flurstücksgrenzen

9.2 1455/2 Flurstücksnummer

9.3  Höhenlinien Bestand

9.4  bestehendes Gebäude

9.5  Straße mit Bezeichnung

9.6  redaktionelle Darstellung der möglichen Straßenaufteilung

9.7  Sichtdreiecke

9.8  Bemaßung in m

9.9  Schnittlinie

9.10  Regenrückhaltebecken mit Größenangabe

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | | |
|----------|---|---|
| 1 | FESTSETZUNGEN | §9 Abs. 1 BauGB |
| 1.1 | WANDHÖHE | <p>Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.</p> <p>Als untere Bezugshöhe für die Festsetzungen der Wandhöhen gelten die festgesetzten Höhenbezugspunkte. Als Beschränkung der Wandhöhe für alle Gebäude gilt das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> <p>Technisch bedingte Aufbauten (wie z. B. Kamine, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen usw.) dürfen die festgesetzte Wandhöhe überschreiten. Die Größe dieser Anlage wird auf maximal 10% der Dachfläche begrenzt.</p> |
| 1.2 | HÖHENBEZUGSPUNKT | <p>Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.</p> <p>(vgl. Planliche Festsetzungen Schnitte A-A, B-B und C-C)</p> |
| 1.3 | ABSTANDSFLÄCHEN | Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung. |
| 1.4 | AUFSCHÜTTUNGEN /
ABGRABUNGEN | <p>Art. 81 BayBO</p> <p>Bodenmodellierungen des Geländes sind zulässig. Die Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen erfolgen. Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.</p> <p>Die maximale Höhe der Böschungen darf nicht mehr als 3,0 m, ausgehend vom natürlichen Gelände betragen.</p> <p>Die randlichen Böschungen im Übergang zur freien Landschaft und zu angrenzenden Grundstücken sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.</p> <p>Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 2.</p> |
| 1.5 | NEBENANLAGEN | Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. |
| 2 | GESTALTERISCHE
FESTSETZUNGEN | § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO |
| 2.1 | DACHFORM UND
DACHNEIGUNG | <p>Flachdächer</p> <p>Geneigte Dächer:
- Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite</p> |

- Pultdach
Dachneigung Pultdach min. 5° bis max. 25°
Dachneigung Satteldach min. 5° bis max. 25°
- 2.2 DACHDECKUNG
Zulässig sind Betonoberflächen sowie Dachbegrünungen, Kiesdächer, Metalldächer und Dächer mit Kunststoff- oder Bitumenbahnen.
Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nichtspiegelnd mindestens jedoch diffus reflektierend auszuführen. Die Verunreinigung des Oberflächenwassers durch blanke metallische Deckungen ist auszuschließen.
- 2.3 DACHNUTZUNG
Die Nutzung der Dachfläche als Parkplatzfläche ist nicht zulässig.
- 2.4 SONNENENERGIEANLAGEN UND SONNENKOLLELTOREN
In den Baufeldern GE.1, GE.2 und GE.3 sind die Dachflächen der Hauptgebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu mindestens 50% mit Solaranlagen zu versehen.
Im Baufeld GE.4 sind Solaranlagen auf den Dächern zulässig.
Die Solaranlagen sind nicht spiegelnd und nicht reflektierend auszuführen.
Aufgeständerte Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf der Dachfläche sind nur bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m.
Bei geneigten Dächern sind die Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren.
- 2.5 FASSADENGESTALTUNG
Die Fassadengestaltung in dunklen Grüntönen zu erfolgen.
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 2.6 WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront auf eine gemeinsame Fläche von 10 m² zu beschränken.
Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben unzulässig.
- 2.7 EINFRIEDUNG
Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante fertiges Gelände nicht überschreiten. Es sind ausschließlich Punktfundamente erlaubt.
Zwischen Oberkante fertiges Gelände und Zaununterkante ist ein Abstand von 15 cm einzuhalten.
Zulässig sind Industrie-, sowie Maschendrahtzäune und Zäune aus Metallstäben.
Die Toranlage der Zufahrt zum Grundstück ist so weit von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, damit bei geschlossenem Tor eine Aufstellfläche mit einer Länge von min. 20 m vor dem geschlossenen Tor auf der privaten Erschließungsfläche vorhanden ist.

- 2.8 AUSSENBELEUCHTUNG Die Außenbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Zur Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen (LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen mit UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen und einem insektendicht abschließendem Leuchtgehäuse, Abstrahlung des Lichts nur nach unten) zu verwenden.
- Lichtmasten sind bis zu einer Höhe von 12 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände zulässig.
- 3 **STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN** §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Stellplatzsatzung Furth im Wald
- 3.1 STELLPLÄTZE Es sind auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze herzustellen. Bei Stellplätzen ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, dass sie weitestgehend wasserdurchlässig ist (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen, Drainagepflaster).
- 3.2 VERSIEGELUNG Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.
- Es ist die größtmögliche Versickerung anzustreben.
- Das Asphaltieren von Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

- 1 **UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN** Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Gebäude fertigzustellen.
- Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
- Für den festgesetzten Pflanzstreifen wird die Verwendung der in Punkt 2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
- Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,0 m².
- Pflanzqualitäten:**
- | | |
|------------------|---|
| Bäume I. Ordnung | min. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm oder v. Heister, 200-250 cm |
|------------------|---|

Bäume II. Ordnung	min. Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm oder v. Heister, 150-200 cm
Sträucher	verpflanzter Strauch, min. 3 - 5 Triebe, 60 – 100 cm

2 ZU VERWENDEDE GEHÖLZE § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 AUSWAHLLISTE
BÄUME I. ORDNUNG

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

2.2 AUSWAHLLISTE
BÄUME II. ORDNUNG

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

2.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE
STRÄUCHER

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Kätzchen-Weide
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirschen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix aurita, cinerea, fragilis, purpurea, triandra</i>	Weiden

Sambucus racemo-sa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schnellball

- 2.4 UNZULÄSSIGE PFLANZARTEN Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- 3 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN** Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas, etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzungen und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt.
Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 4 PFLANZEN-BEHANDLUNGSMITTEL** Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammenstellung nicht zulässig.
- 5 NIEDERSCHLAGSWASSER** Das durch die Versiegelung durch die Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Niederschlagswasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu ist das Niederschlagswasser für die Bereiche GE.1, GE.2, GE.3 und der nördliche Teilbereich von GE.4 in das Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 1455/2 am nordöstlichen Baugebietsrand einzuleiten. Der südliche Teilbereich von GE.4 ist in das bestehende Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 1456 einzuleiten. Durch die Versickerung, Verdunstung und die gedrosselte Abgabe ist das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHME

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur baurechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil 2 Umweltbericht, Punkt 2.3.2 Ausgleich.

Als Ausgleichsfläche steht das Grundstück mit der Fl. Nr. 1445/2 zu Verfügung.

Der Ausgangszustand als extensive genutzte Wiesenfläche ist zu erhalten. Die Pflege erfolgt durch einmalige Mahd (Herbstmahd), eine Düngung ist nicht zulässig.

Eine dauerhafte Einfriedung der Ausgleichsfläche ist mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens nicht zulässig.

VI. HINWEISE

1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES

Großbäume: Baumgruben 200 x 200 x 100 cm

Kleinbäume: Baumgruben 150 x 150 x 80 cm

Gehölze: Auftrag Oberboden 20 - 40 cm

Rasen: Auftrag Oberboden 10 -20 cm

2 GRENZABSTÄNDE

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken

/ 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

/ 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken

/ 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe

/ 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Das Überhängen von Ästen auf landwirtschaftliche Grundstücke ist durch die ordnungsgemäße Pflege und das Zurückschneiden der Hecken zu vermeiden.

3 BODENDENKMÄLER

Auf dem Gelände des Baugebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten.

4 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen,

Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen

- 5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB** Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern. Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.
- 6 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT** Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.
Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht.
- 7 SICHTDREIECKE** Sichtdreiecke sind von jeder Bepflanzung, Bebauung und sonstigen Ablagerungen über 0,80 m Höhe über der Straßenoberfläche freizuhalten. Hierzu zählen u.a. Wälle, Zäune aller Art, Stapel, Haufen, Stellplätze und sonstige Gegenstände. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Bäume sind bis 3 m über Straßenoberkante auszuasten.
- 8 HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER** Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster, etc.) von baulichen Anlagen auf die Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen ist zu beachten.
- 9 BRANDSCHUTZ** Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften
/ der DIN 14090,
/ des Art. 31 BayBO,
/ der Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr 2009-10",
/ den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 und

/ der DIN 14090

einzuhalten.

Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall anzulegen. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- / Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr
- / Sicherstellung der Rettungswege
- / Einhaltung von Hilfsfristen
- / Ausreichende Löschwasserversorgung. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind durch den Grundstückseigentümer entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- / Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen
- / Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten
- / Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind entsprechend der geplanten Anlagen im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) sicherzustellen und mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen:

- (1) Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Kann der erforderliche Wasserbedarf über das Hydrantennetz nicht abgedeckt werden, sind entsprechende Löschwasserrückhalte vorzusehen.
- (2) In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.
- (3) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist

darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

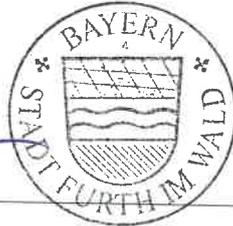
- (4) Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. II B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.
- (5) Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
- (6) Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
- (7) Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom **28.01.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.04.2021** hat in der Zeit vom **05.05.2021** bis **09.06.2021** stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.04.2021** hat in der Zeit vom **30.04.2021** bis **03.06.2021** stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.11.2021** bis **20.12.2021** beteiligt.
- 5 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.11.2021** bis **20.12.2021** öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom **27.01.2022** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.01.2022** als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den 10. 03. 22

1. Bürgermeister Sandro Bauer



- 7 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den 1 8. 11. 22

1. Bürgermeister Sandro Bauer



- 8 / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2 2. 11. 22 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald, den 2 3. 11. 22

1. Bürgermeister Sandro Bauer



BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FURTH - OST TEIL 1



STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom **28.01.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.04.2021** hat in der Zeit vom **05.05.2021** bis **09.06.2021** stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für des Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.04.2021** hat in der Zeit vom **30.04.2021** bis **03.06.2021** stattgefunden.
- 4 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.11.2021** bis **20.12.2021** beteiligt.
- 5 / Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.11.2021** bis **20.12.2021** öffentlich ausgelegt.
- 6 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom **27.01.2022** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.01.2022** als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den 10. 03. 22

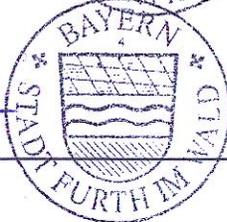
1. Bürgermeister Sandro Bauer



- 7 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den 1 8. 11. 22

1. Bürgermeister Sandro Bauer

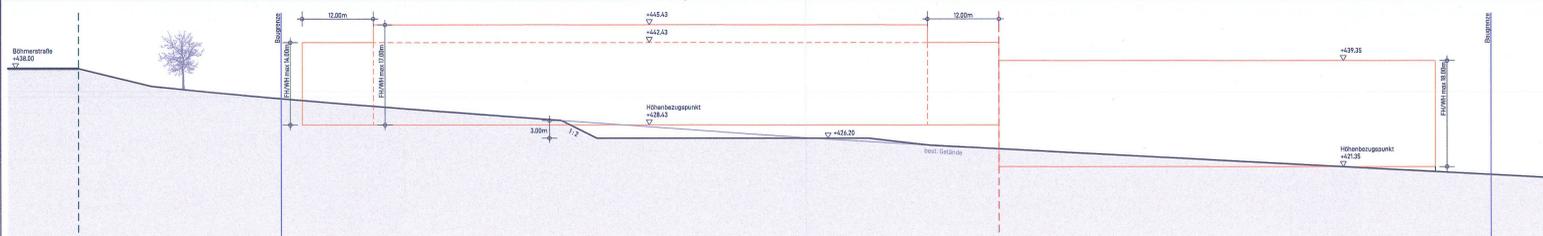


- 8 / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **2 2. 11. 22** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

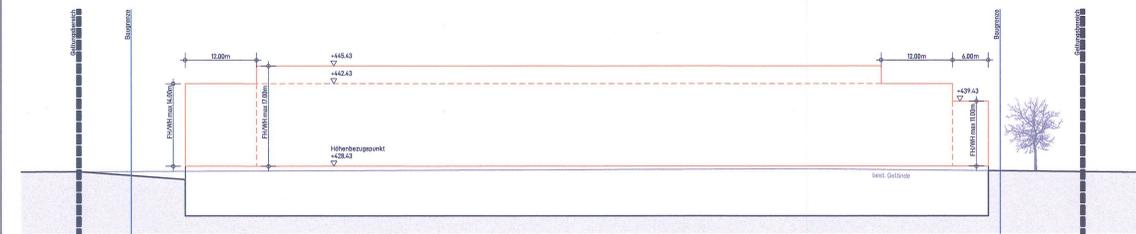
Furth im Wald, den 2 3. 11. 22

1. Bürgermeister Sandro Bauer

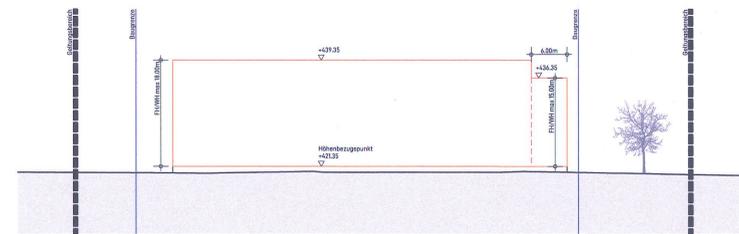




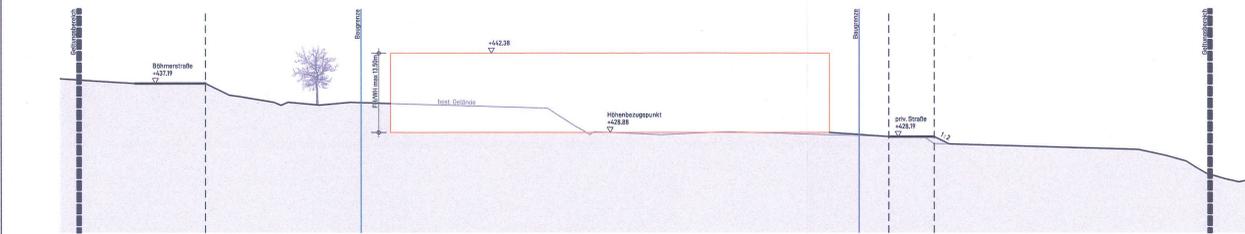
ANSICHT / SCHNITT A - A M. 1:500



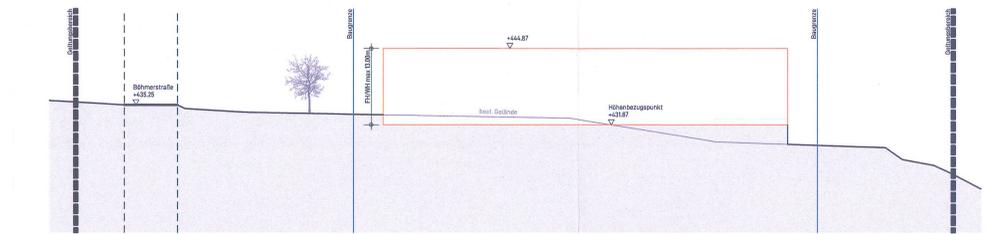
SCHNITT B - B M. 1:500



SCHNITT C - C M. 1:500



SCHNITT D - D M. 1:500



SCHNITT E - E M. 1:500



I. PLANZEICHNUNG M. 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEBEGRIET
FURTH - OST TEIL 1**



STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom **28.01.2021** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.04.2021** hat in der Zeit vom **05.05.2021** bis **02.06.2021** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **16.04.2021** hat in der Zeit vom **30.04.2021** bis **03.06.2021** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.11.2021** bis **20.12.2021** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **29.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.11.2021** bis **20.12.2021** öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom **27.01.2022** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.01.2022** als Satzung beschlossen.

Furth im Wald am **10. 03. 22**

Sandro Bauer
1. Bürgermeister Sandro Bauer



Furth im Wald am **18. 11. 22**

Sandro Bauer
1. Bürgermeister Sandro Bauer



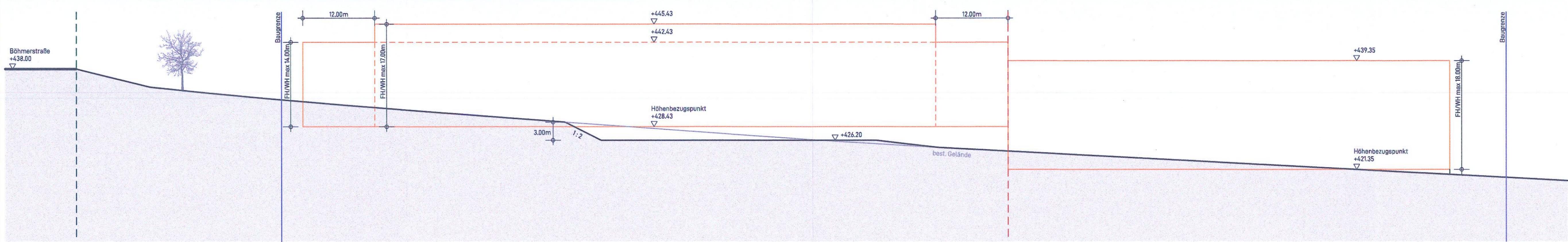
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **22. 11. 22**, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Furth im Wald am **23. 11. 22**

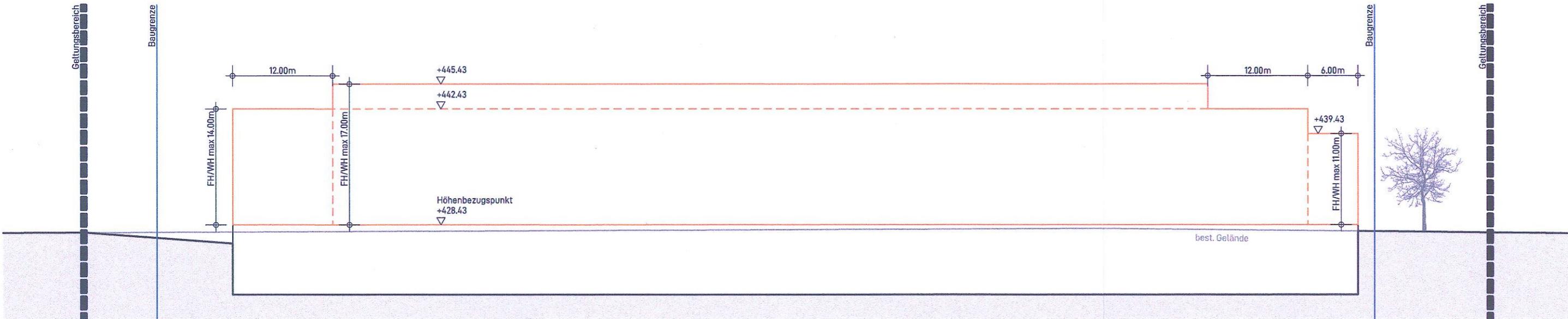
Sandro Bauer
1. Bürgermeister Sandro Bauer



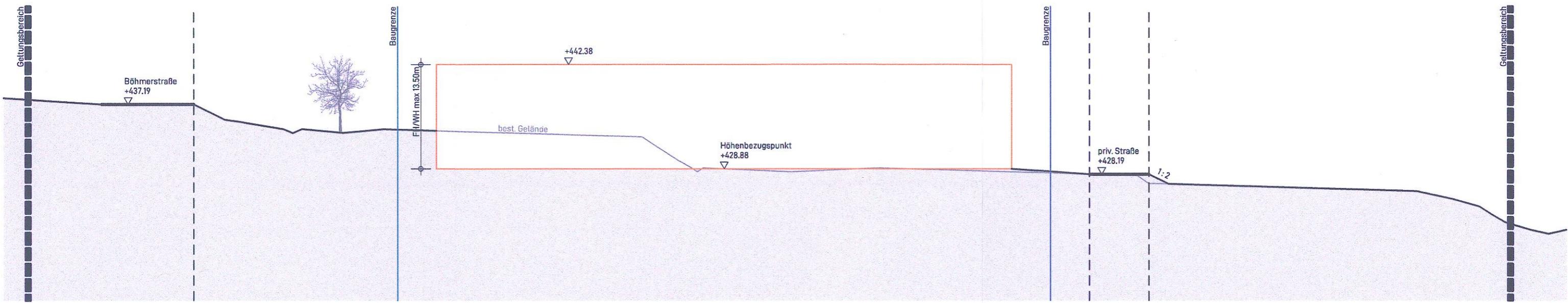




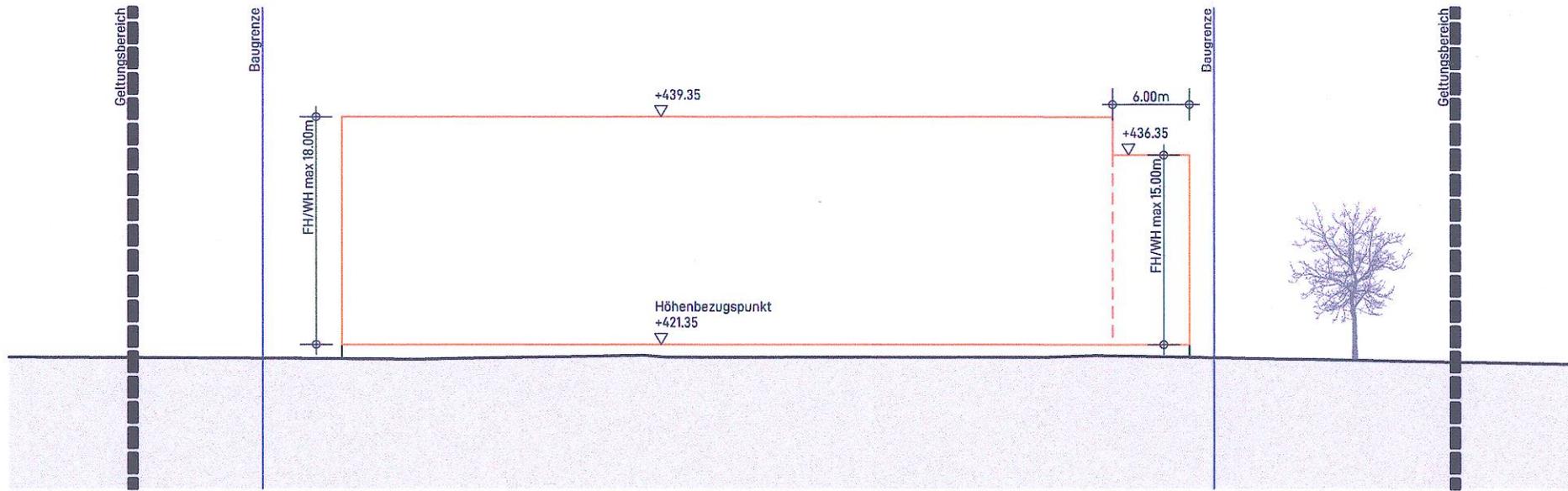
ANSICHT / SCHNITT A - A M. 1:500



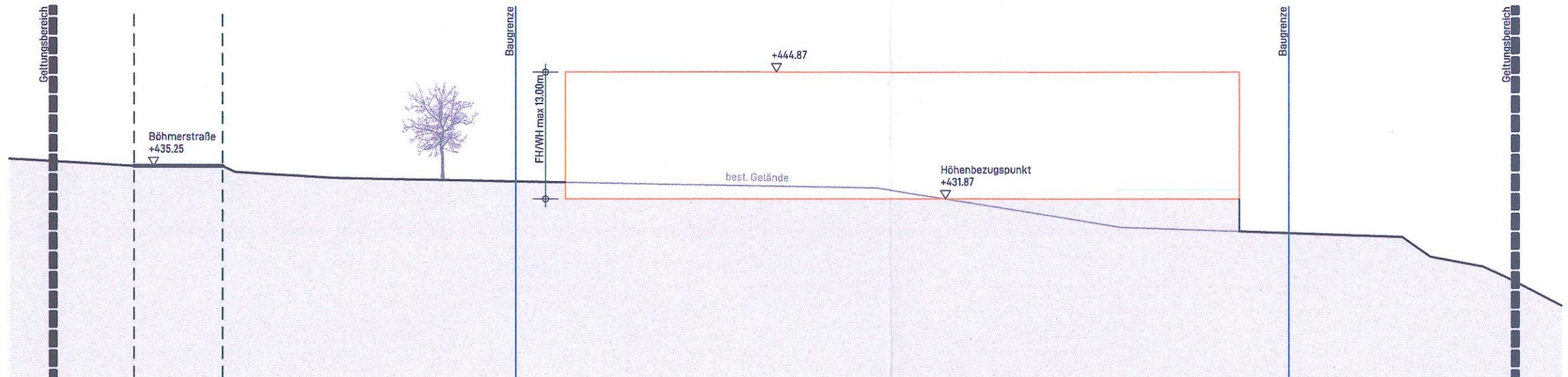
SCHNITT B - B M. 1:500



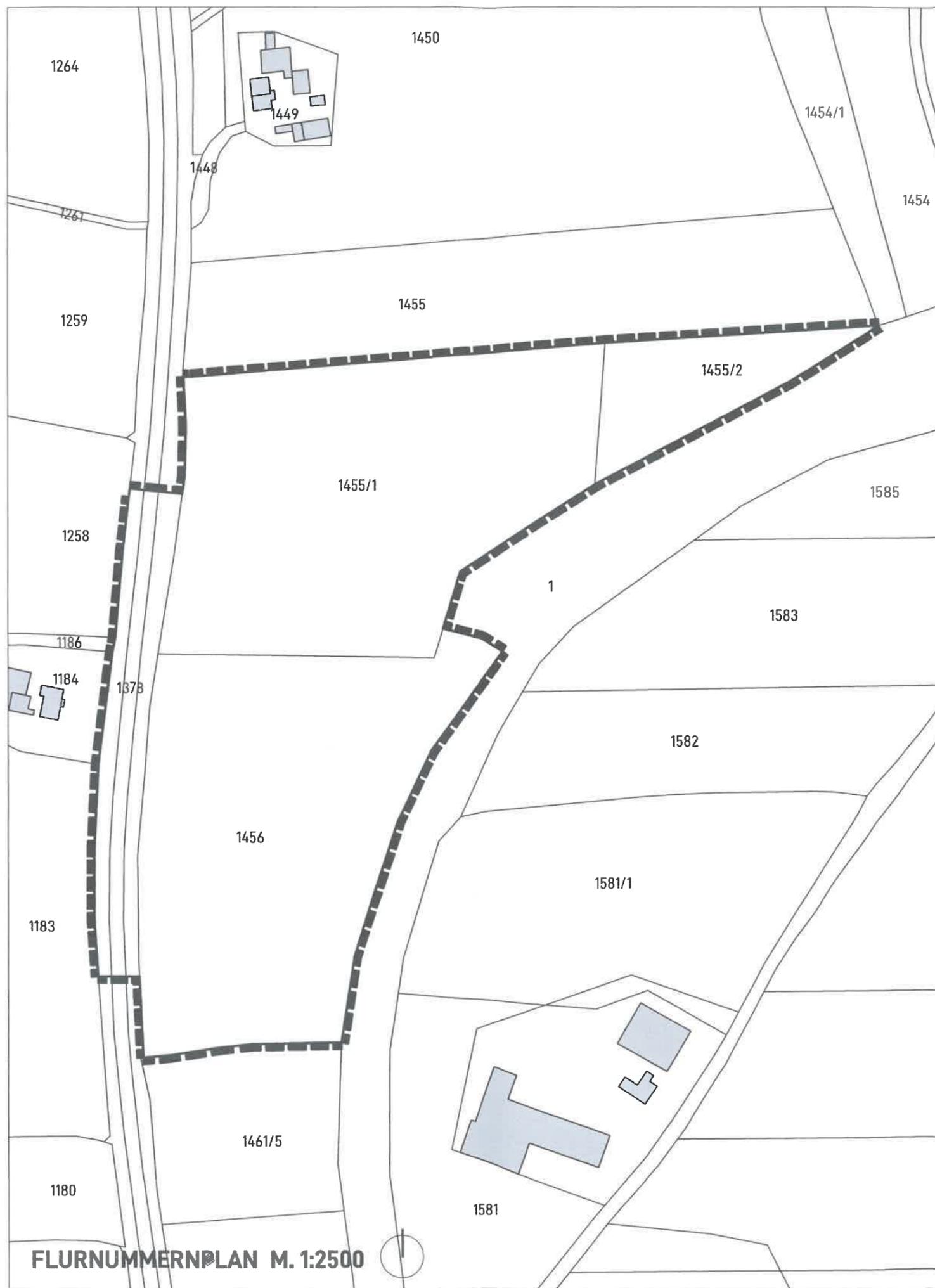
SCHNITT D - D M. 1:500



SCHNITT C - C M. 1:500



SCHNITT E - E M. 1:500



FLURNUMMERNPLAN M. 1:2500

ANLAGE 1 FLURNUMMERNPLAN
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
FURTH - OST TEIL 1



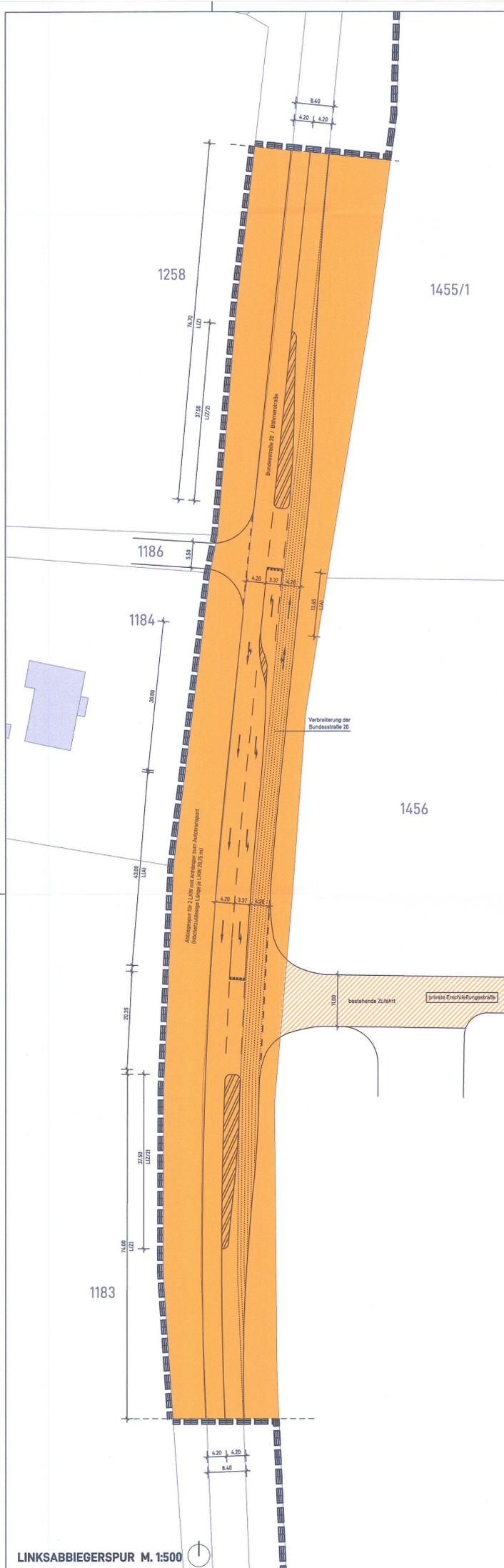
STADT FURTH IM WALD
 LANDKREIS CHAM
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



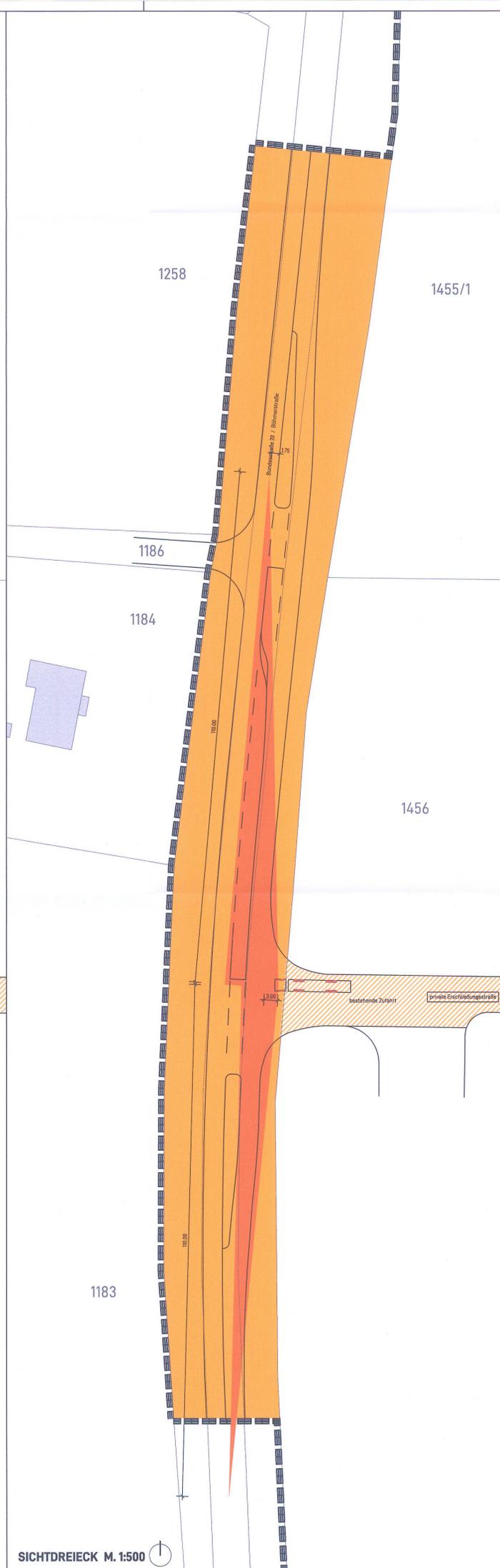
ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

PH2
 PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 Leminger Straße 11 - 93458 Eschlkam
 T +49 (0) 9948/73990-00
 E info@ph2architektur.com
 www.ph2architektur.com

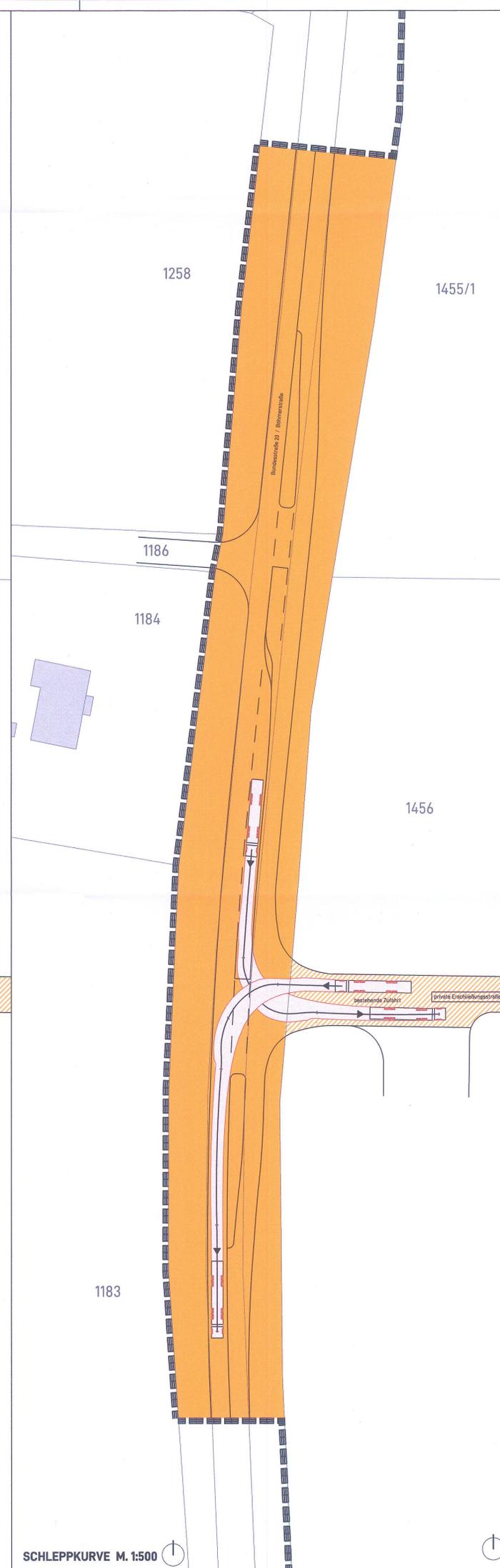
STAND: 20.01.2022 / M. 1:2500



LINKSABBIEGERSPUR M. 1:500



SICHTDREIECK M. 1:500



SCHLEPPKURVE M. 1:500

**ANLAGE 2 PLANUNG DER LINKSABBIEGERSPUR
ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
FURTH - OST TEIL 1**

STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



BEBAUUNGSPLAN

ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET FURTH-OST TEIL 1

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

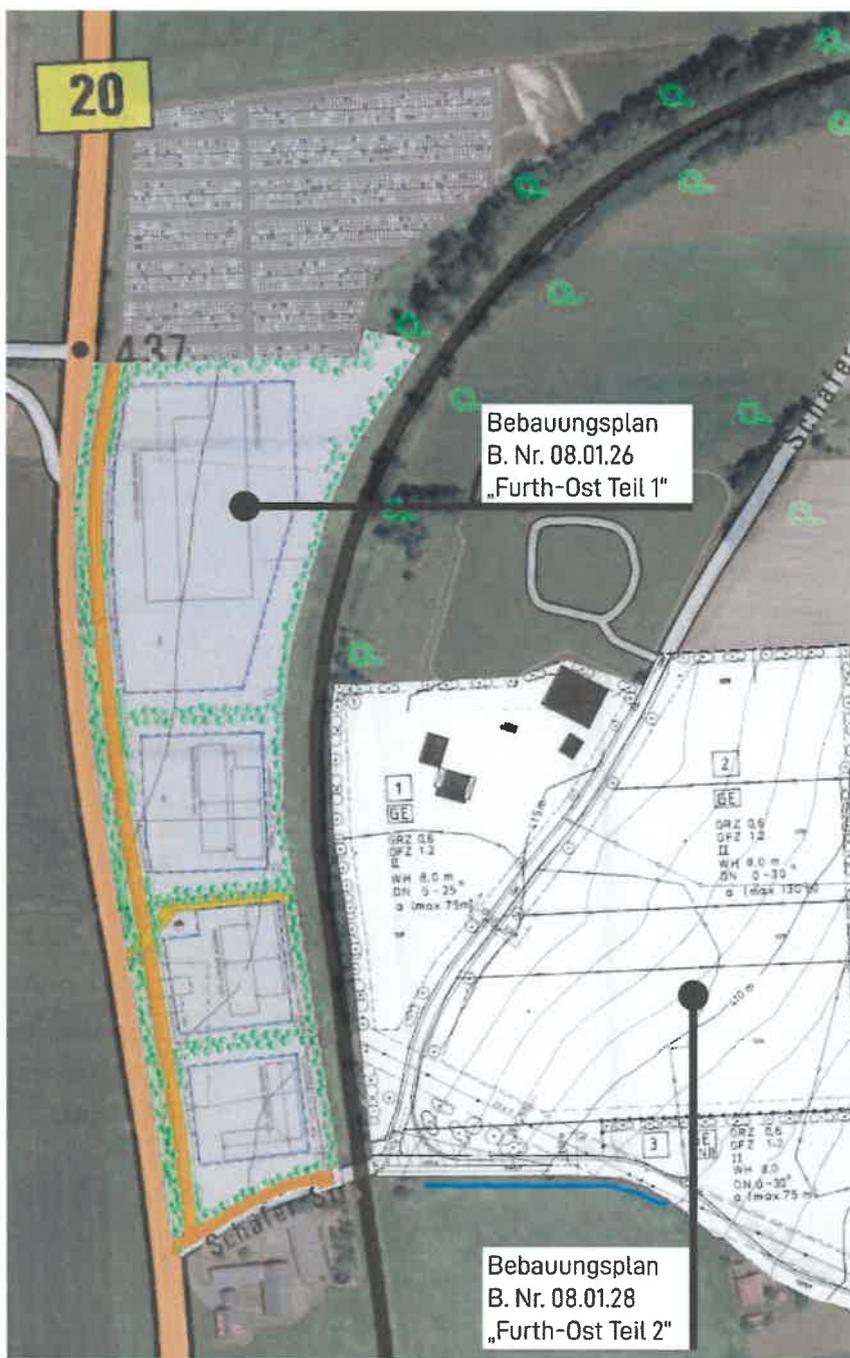
1	BEGRÜNDUNG	3
1.1	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
1.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	5
1.3	ERFORDERNISS DER PLANAUFSTELLUNG	5
1.4	ZIELE DER PLANUNG	5
1.5	INHALTE DER ÄNDERUNG	6
1.6	ERSCHLIEßUNG	8
1.7	GRÜNPLANUNG	9
1.8	NIEDERSCHLAGSWASSER	13
1.9	GRÖßE DES PLANGEBIETS	14
1.10	PLANUNGSALTERNATIVEN	14
2	UMWELTBERICHT	15
2.1	EINLEITUNG	15
2.1.1	INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG	15
2.1.2	DAS VORHABEN, SEINE ZIELE UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	15
2.1.3	DIE FUNKTIONEN UND ZIELE DES UMWELTBERICHTES IN DER UMWELTPRÜFUNG	15
2.1.4	PLANUNGSRELEVANTE ZIELE UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES UMWELTSCHUTZES	15
2.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
2.2.1	BESTANDSAUFNAHME	16
2.2.2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER, BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
2.2.3	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	22
2.3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	23
2.3.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	23
2.3.2	AUSGLEICH	25
2.4	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	31
2.5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
2.5.1	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	32
2.5.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	32
2.5.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	32
2.6	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEM. §10 ABS. 5 BAUGB	33
3	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	33

1 BEGRÜNDUNG

1.1 RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

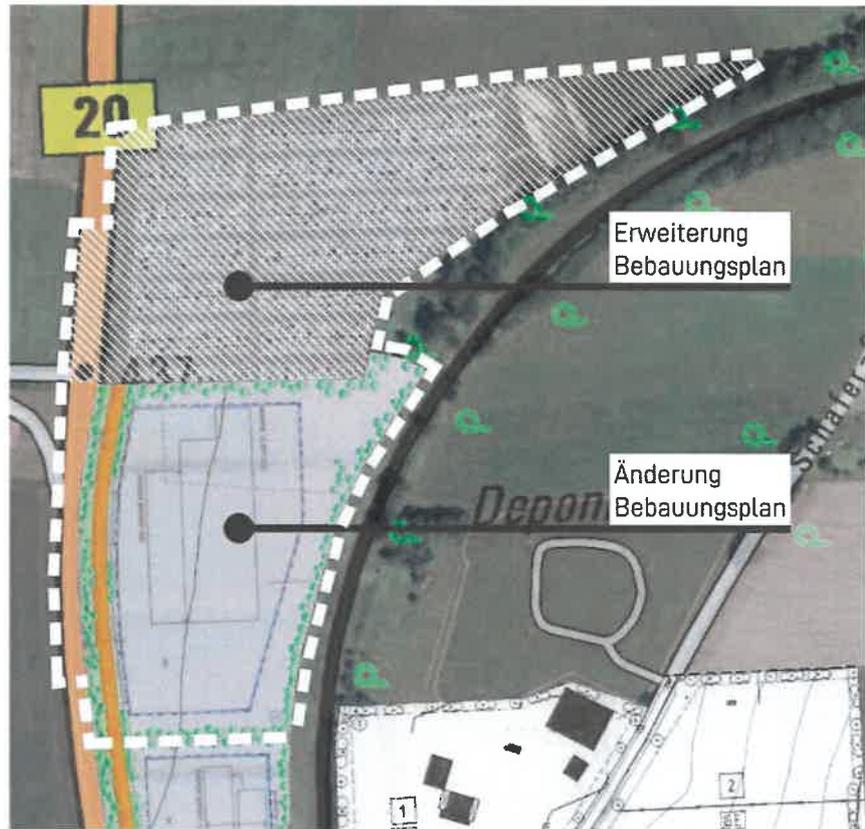
Die Stadt Furth im Wald befindet sich im Landkreis Cham unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik.

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



Luftbild mit rechtskräftigen Bebauungsplänen / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ liegt ca. 2.100 m nördlich des Ortskerns direkt an der Böhmerstraße (Bundesstraße 20).



Luftbild mit rechtskräftigen Bebauungsplänen / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Furth im Wald:

/ 1378	Erweiterung	Teilfläche der Bundesstraße
/ 1456	Änderung	Teilfläche (Parzelle 1)
/ 1455/1	Erweiterung	
/ 1445/2	Erweiterung	

Die Erweiterungs- und Änderungsflächen im Geltungsbereich umfassen ca. 7,8 ha.

Von Westen nach Osten hin fällt das Gelände stark ab. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Lagerplatz für Neufahrzeuge, als Regenrückhaltebecken und als private Grünfläche genutzt. Die Änderungsfläche wird ebenfalls als Lagerplatz für Neufahrzeuge genutzt. Der südliche Teilbereich des zu ändernden Plangebiets ist bereits bebaut.

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

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, im Süden grenzt der Teil des Bebauungsplan B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ an, welcher Bestand hat und nicht geändert wird (Parzelle 2 bis 4).

1.2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Furth im Wald vom 4.12.1979 und der 13. Änderung vom 8.01.1997.

Die Änderungsfläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet dargestellt, die Erweiterungsfläche des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans findet parallel zum Bebauungsplanverfahren „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1“ statt.

1.3 ERFORDERNISS DER PLANAUFGSTELLUNG

Die Erweiterung des Bebauungsplanes schafft Planungssicherheit für ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Automobil Lagerung, welche bereits im Besitz der Flächen ist und diese derzeit auch intensiv nutzt.

Das Unternehmen bietet umfangreiche Dienstleistungen im Bereich Automobil Lagerung mit Logistikmanagement an. Aufgrund der Zunahme von Naturkatastrophen wie Sturm und Hagel steigen die Anforderungen an die Lagerung von Neuprodukten und von Fahrzeugen mit neuen Antriebsformen enorm. Zukünftig kommen für die Lagerung nur noch überdachte Stellplätze und Garagen in Frage. Die Zentralisierung auf wenige Logistikstandorte mit mehr geschützten Aufstellplätzen bedarf grundsätzlich einer neuen Fahrzeugaufstellung in der Form einer Regallagerung.

Im Autoregallager werden die Fahrzeuge etagenweise nach dem Zufallsprinzip unsortiert eingeparkt. Zur Abholung werden die Auslieferfahrzeuge von den verschiedensten Aufstellplätzen zur Abholung ladungsweise auf der Rangierebene freistehend und gut zugänglich zwischengeparkt und dort an die Transportfahrer übergeben.

Dieser Auslieferablauf reduziert die Anzahl der Rangierschäden an den Fahrzeugen beim Ausparken aus den mehrreihigen beengten Aufstellplätzen und spart immens Zeit.

Die vielen Auslieferungs- und Übergabevorgänge pro Tag machen eine große Rangierfläche auf der obersten Ebene zwingend erforderlich.

Zudem werden in dem geplanten Autoregallager Sozialräume für Personal und LKW-Fahrer entstehen.

Um der Firma hier die Möglichkeit einer Weiterentwicklung und Planungssicherheit zu geben, wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ beschlossen.

1.4 ZIELE DER PLANUNG

Die Neuordnung von Baurecht leistet hier einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Damit verbunden ist eine Stärkung der heimischen Wirtschaft, was sowohl für die Stadt Furth im Wald, als auch für die gesamte Region von großer Bedeutung ist.

Das zentrale Autoregallager, schwerpunktmäßig für Fahrzeugimporte aus dem Osten, verringert die Verkehrsbelastung und spart Ressourcen durch die Auslieferung direkt von der Importgrenze aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Nutzung sichergestellt werden.

Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Bebauungs- und Erschließungsformen auf. Es werden nur Flächen, die bereits als Stellplätze genutzt wurden, in Anspruch genommen. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Grünflächen. Die komprimierte Lagerung von Fahrzeugen in Vertikalebene reduziert den Grünflächenverbrauch signifikant.

Mit der Festsetzung der Gewerbeflächen im vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Furth im Wald die notwendige Erweiterungsmöglichkeit ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich der Automobil Lagerung zu schaffen.

Gleichzeitig werden für die Erweiterungsflächen die städtebauliche Ordnung und das Baurecht klar definiert.

1.5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Es wird geregelt, dass nur die neuen Festsetzungen dieser Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans B.Nr.08.01.26 Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1 für das Plangebiet gelten.

Folgende sind die Inhalte der bisherigen Urfassung mit den neuen Festsetzungen für die Änderungsbereiche GE.3 und GE.4 gegenübergestellt:

Bisherige Festsetzungen gem. Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“	Neue Festsetzungen gem. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ für die Teilbereiche GE.3 und GE.4
---	--

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE	unverändert
------------------	-------------

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6	unverändert
----------------------------	-------------

Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0	unverändert
-------------------------------	-------------

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch sind Baukörperlängen bis 120m möglich	Baukörperlängen sind aufgrund der geänderten Baugrenzen bis 100 m möglich
--	---

Baugrenze	Die Baugrenzen werden verändert. Die Baufelder werden verkleinert, die freiwerdenden Flächen werden dabei teilweise als private Erschließungsstraße sowie als private Grünflächen festgesetzt.
-----------	--

Hauptfirstrichtung	entfällt
--------------------	----------

Satteldach	Flachdächer Geneigte Dächer: - Satteldach, First parallel zur
------------	---

längeren Gebäudeseite
 - Pultdach
 Dachneigung Pultdach min. 5° bis
 max. 25°
 Dachneigung Satteldach min. 5° bis
 max. 25°

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsfläche parallel zur Bundesstraße 20 entfällt. Ein Zufahrtsbereich zum Grundstück sowie eine private Erschließungsstraße werden festgesetzt.

Die freiwerdenden Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

An der Bundesstraße 20 ist eine Linksabbiegespur festgesetzt.

Grünflächen

Grünflächen öffentlich

Diese Flächen sind teilweise als Straßenbegleitgrün weiter vorhanden und teilweise als private Grünflächen festgesetzt.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen
 Anpflanzung von Sträuchern
 Erhaltung von Bäumen
 Erhaltung von Sträuchern

Die Gebote für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen werden übernommen.

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist entsprechend der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans verändert.

Bebauungsvorschriften

1. Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind unzulässig

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
 Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen für sportliche Zwecke (§8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unzulässig.
 Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach §8 Abs. 3 Nr. 3

	BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	entfällt, es gelten nur die Festsetzungen der Änderung und Erweiterung
3. Freiflächengestaltung	entfällt, es gelten nur die Festsetzungen der Änderung und Erweiterung
4. Befestigte Flächen	entfällt, es gelten nur die Festsetzungen der Änderung und Erweiterung
5. Auffüllungen und Abgrabungen	Das zulässige Höchstmaß bleibt unverändert, es gelten nur die Festsetzungen der Änderung und Erweiterung
6. Werbeanlagen	entfällt, es gelten nur die Festsetzungen der Änderung und Erweiterung
7. Abstandsflächen	Es erfolgt die Anpassung an die aktuelle Gesetzgebung.

1.6 ERSCHLIEBUNG

Bundesstraße 20 (Böhmerstraße)

Um den Fluss des von Norden kommenden Verkehrs auf der Böhmerstraße nicht zu behindern und um Auffahrunfälle bei linksabbiegenden LKWs zu vermeiden, wird die Bundesstraße 20 im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet um eine Linksabbiegerspur erweitert.

Aufgrund des hohen Schwerverkehrsanteils soll es zu keiner Einengung der bestehenden, durchgehenden Fahrbahn kommen. Die Abbiegespur wird in einer Breite von 3,25 m zwischen den Fahrbahnmarkierungen geplant.

Als Aufstellstrecke sind 43 m geplant, um ausreichend Stauraum für zwei LKWs mit Anhänger zum Autotransport zu gewährleisten. Die höchstzulässige Gesamtlänge für die erwarteten Autotransporter beträgt 20,75 m.

Eine weitere Linksabbiegespur ist in entgegengesetzter Richtung von der Bundesstraße 20 in die öffentliche Verkehrsfläche Flur-Nummer 1186 Richtung Hochstraße geplant. Die Aufstellstrecke beträgt hier 11,65 m, die Breite der Abbiegespur zwischen den Fahrbahnmarkierungen ebenfalls 3,25 m.

Von der privaten Hofzufahrt der Flur-Nummer 1184 ist es weiter nicht mehr möglich nach links Richtung Norden abzubiegen, da in diesem Bereich das Queren der Aufstellstrecke nicht zulässig ist. Ein Linksabbiegen nach Norden für die Anlieger Böhmerstraße 31 ist jedoch über die öffentliche Verkehrsfläche Flur-Nummer 1186 weiter möglich.

Interne Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Linksabbiegespur von der Bundesstraße 20 in den zu ändernden Planbereich des Gewerbegebiets. Hier wird eine private Erschließungsstraße festgesetzt, welche die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans erschließt.

Um den Verkehrsfluss der Böhmerstraße nicht zu behindern, wird eine Toranlage im Bereich der privaten Erschließungsstraße mindestens 20 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückversetzt. Dies ermöglicht den notwendigen Stauraum, den ein LKW mit Anhänger für den Autotransport benötigt, sollte das Tor geschlossen sein.

Beide Grundstücke sind im Besitz des Dienstleistungsunternehmens im Bereich der Automobil Lagerung und werden parallel zum Bauleitverfahren als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst bzw. vereinigt.

Eine evtl. notwendige Gebäudeumfahrung für die Feuerwehr sowie zu Wartungszwecken muss innerhalb der Flächen GE.1 und GE.2 dargestellt werden.

1.7 GRÜNPLANUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets private Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt bzw. geändert. Diese dienen der Eingrünung und Gliederung des Gebietes, sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Eingrünung

Am nördlichen, südlichen und östlichen Rand des Gewerbegebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind als dichte und naturnahe Hecken zu bepflanzen.

Durch das Einbringen von Bäumen I. und II. Ordnung in diese festgesetzten Grünflächen wird die nachteilige Wirkung der Gebäudehöhe auf das Landschaftsbild gemildert.

Die zu entwickelnden Grünstreifen tragen aber nicht nur zur Eingrünung und damit zur landschaftlichen Einbindung bei, sondern bieten zudem neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt. Nicht zuletzt tragen diese Flächen aufgrund der Begrünung auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Gliederung

Die bestehenden Grünstreifen entlang der Böhmerstraße an der westlichen Gebietsgrenze bleiben erhalten und werden ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Bäume in diesem Bereich werden als zu erhalten festgesetzt und mit Neupflanzungen ergänzt, um einen durchgehenden Pflanzabstand von ca. 15m zu erhalten.

Die Grünflächen selbst sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln.

Die Grünstreifen mit der Baumreihe stellen den Übergang von der bebaubaren Grundstücksfläche zum Straßenbegleitgrün der Böhmerstraße her.

Durchgrünung

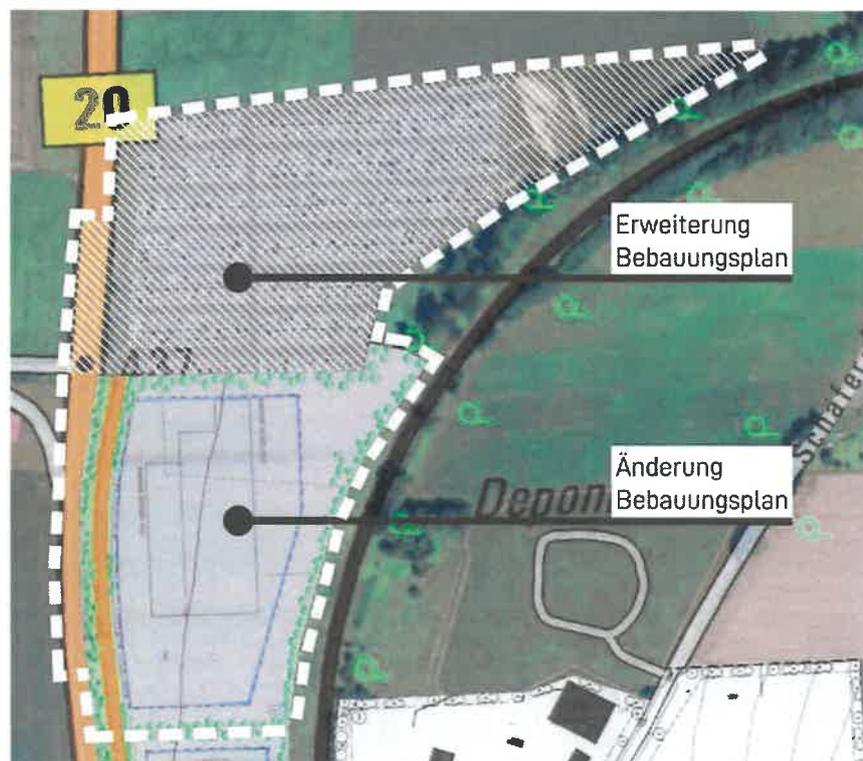
Im Änderungsbereich befinden sich bereits bestehende Einzelbäume, welche im vorliegenden Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Sollten diese aufgrund von Baumaßnahmen gefällt werden müssen oder aus anderen Gründen abgehen, sind sie in gleicher Art zu ersetzen, ggf. auch an anderer Stelle auf dem Grundstück.

Damit wird gewährleistet, dass die vorhandenen Grünbestände innerhalb der bebaubaren Flächen in ihrer Größe erhalten bleiben.

Artenliste

Geeignete Gehölzarten sind jeweils der Pflanzliste zu entnehmen. Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Bereich Erweiterung



Erweiterung und Änderung / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans war ein Großteil der Erweiterungsfläche durch Asphaltflächen versiegelt.

Im Rahmen der Baugenehmigung BauR-6024. 3-2028-2016-B „Asphaltierung der bestehenden Fahrzeugstellplatzflächen“ vom 29.11.2016, war das Bauvorhaben bzw. der Eingriff zulässig. Die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wurden durch eine Ersatzzahlung abgegolten. An der

östlichen Grundstücksspitze, Flur-Nummer 1455/2 wurde eine Regenrückhalteeinrichtung für die versiegelte Fläche errichtet.

Aus diesem Grund werden bei der vorliegenden Ausweisung der Erweiterung des Gewerbegebiets nur die zusätzlichen Eingriffe, welche durch die Erstellung einer baulichen Anlage entstehen, bewertet.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Bereich Änderung (Parzelle 1)

Im Umweltbericht wird der Bereich der Bebauungsplanänderung, welcher die Parzelle 1 des Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth im Wald Ost Teil 1“ betrifft, separat bewertet.

Grundsätzlich führt die Änderung des Bebauungsplans zu keinen nachteiligen Auswirkungen für den Naturhaushalt, da in der Flächenbilanz die bebaubare Fläche verringert wird, die zusätzliche Erschließungsstraße entlang der Böhmerstraße entfällt und die festgesetzten Grünbereiche im Vergleich zur Ursprungsplanung vergrößert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht.

In diesem Zusammenhang ergibt sich folgende Flächenbilanz für die Flur-Nummer 1456 (Parzelle 1 des Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth im Wald Ost Teil 1“)

	Zustand gem. derzeitig gültigem Bebauungsplan	Neuplanung
GE-Fläche	23.484 qm	21.829 qm
private Verkehrsfläche		1.715 qm
öffentliche Verkehrsfläche (parallel zur Bundesstraße)	1.584 qm	
private Grünfläche	4.317 qm	8.049 qm
öffentliche Grünfläche	2.207 qm	
Grundstücksfläche gesamt	31.592 qm	31.592 qm

Aus der Flächenbilanz ist ersichtlich, dass bei der Neuplanung mehr Grünflächen festgesetzt werden als gem. des derzeit gültigem Bebauungsplans. Der Versiegelungsgrad wird reduziert.

private + öffentliche Grünfläche derzeit < private Grünfläche Neuplanung

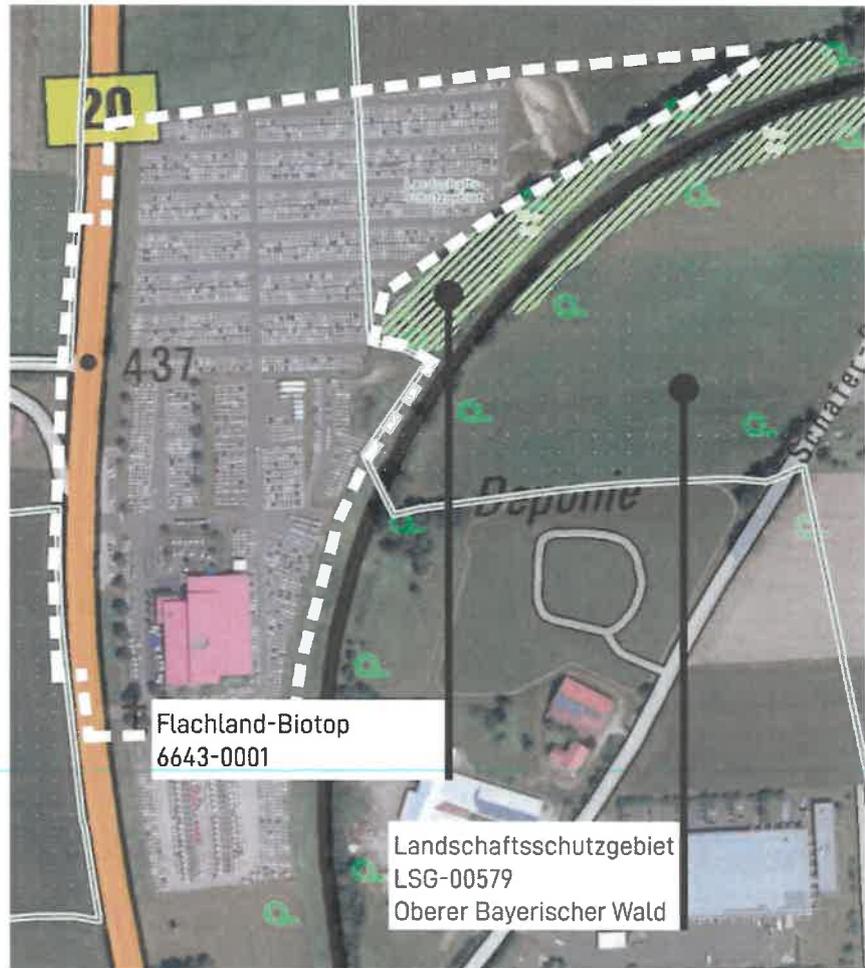
Es werden durch die Änderung 1.525 qm mehr Grünflächen festgesetzt als gem. des derzeit gültigem Bebauungsplans.

Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen aus dem vorangegangenen Bauleitverfahren für den Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth im Wald Ost Teil 1“ aus dem Jahr 1998 bleiben unverändert.

Es sind daher keine weiteren negativen Umweltauswirkungen durch die Änderung der Teilfläche (Parzelle 1) des Bebauungsplans zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Ein Teil des Plangebiets und ein Teil der bereits versiegelten Stellplatzfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00579 „Oberer Bayerischer Wald“.



Luftbild mit markiertem LSG-00579 / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Hierfür wurde parallel zum Bauleitverfahren die Herausnahme der betroffenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Stadt Furth im Wald beantragt.

Die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde am 19.11.2021 in der 5. Sitzung des Kreistages beschlossen.

Das angrenzende Flachland-Biotop 6643-0001 bleibt unberührt und wird durch das Planvorhaben nicht negativ beeinflusst.

Umweltbericht

Die Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts werden unter Punkt 2 Umweltbericht abgehandelt. Bezüglich des notwendigen Ausgleichs wird ebenfalls auf den Umweltbericht verwiesen.

1.8 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser der Gewerbeflächen GE.1, GE.2, GE.3 und die nördliche Teilfläche von GE.4 wird gesammelt und dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf der Flur-Nr.1455/2 zugeführt. Aus dem Regenrückhaltebecken wird dieses dann gedrosselt in einen offenen Graben eingeleitet. Der offene Graben durchquert die Flur-Nummern 1455, 1454/1 und 1454 der Gemarkung Furth im Wald und mündet in die Warme Pastritz (Flur-Nummer 1570 der Gemarkung Furth im Wald).

Für diese bestehenden asphaltierten Fahrzeugstellplatzflächen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in die Warme Pastritz vom 29.11.2016, zuletzt geändert am 04.04.2017 vor.

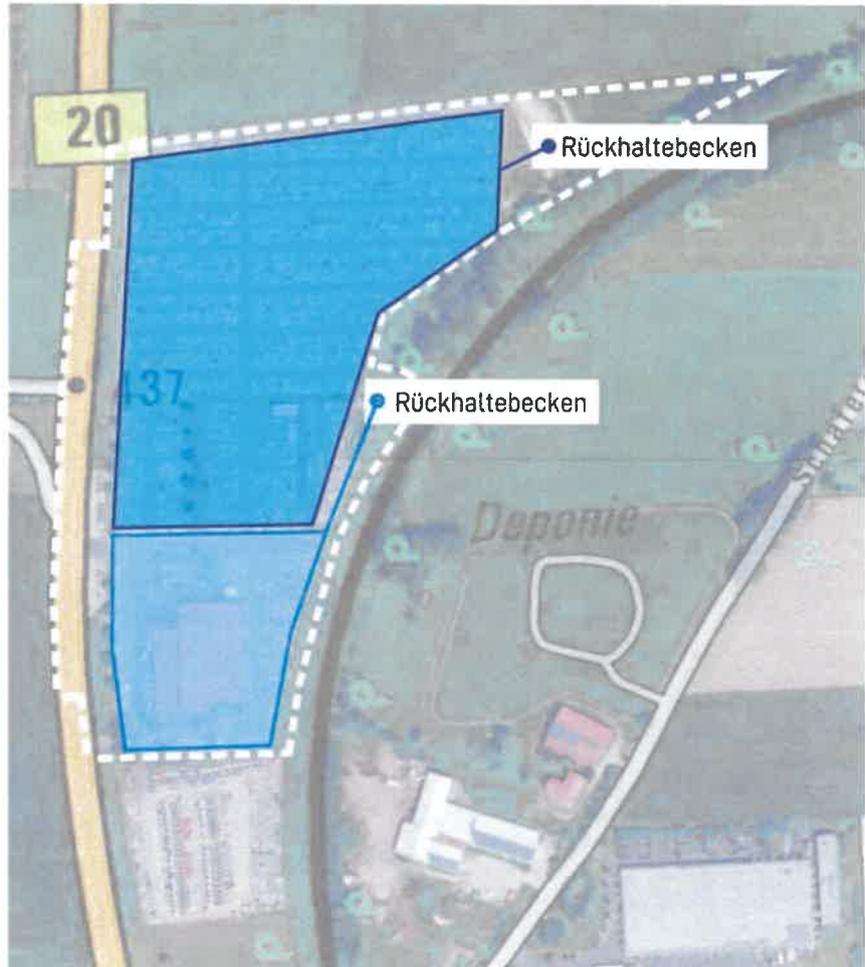
Durch das geplante Bauleitverfahren auf den bestehenden bisherigen Abstellflächen ist weder eine qualitative noch eine quantitative Änderung des abgeleiteten Niederschlagswassers zu erwarten, da sich die befestigten Flächen gegenüber dem Antrag, der der o.g. Erlaubnis zugrunde liegt, nicht vergrößern.

Die befestigten Flächen verringern sich um mindestens 900 qm, wie aus der folgenden Übersicht ersichtlich ist.

	Ist-Zustand	Neuplanung
asphaltierte Fläche	29.818 qm	
GE-Fläche		28.918 qm

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist insofern durch die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis abgedeckt.

Das anfallende Niederschlagswasser der südlichen Teilfläche von GE.4 wird in einem bestehenden Rückhaltebecken, welches sich im nordöstlichen Eck der Flur-Nr. 1456 befindet, gesammelt. Von dort wird es mit 20 l/s über Mulden der Bundesbahn in die Warme Pastritz eingeleitet. Hierfür liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 11.10.1996 vor.



Luftbild schematisch dargestellter Niederschlagswasserbeseitigung / ohne Maßstab

1.9 GRÖÖE DES PLANGEBIETS

Das gesamte Plangebiet (Bereich der Erweiterung und Änderung) umfasst eine Fläche von 78.013 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet	50.746 qm
private Grünfläche	11.786 qm
Ausgleichsfläche	5.114 qm
Regenrückhaltebecken (Bestand)	1.612 qm
private Verkehrsfläche	1.715 qm
öffentliche Verkehrsfläche (Linksabbiegerspur Bundesstraße 20)	7.040 qm
Gesamt	78.013 qm

1.10 PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund der Standortvorteile des geplanten Baugebietes, wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht. Das vorliegende Gebiet befindet sich im Besitz der Wensauer Automobile GmbH und wird aktuell bereits als Stellplatzfläche genutzt.

2 UMWELTBERICHT

2.1 EINLEITUNG

2.1.1 INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Änderung und die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche, um notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für die Wensauer Automobile GmbH zu schaffen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Furth im Wald dazu entschieden, ein entsprechend geeignetes Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 7,80 ha zu überplanen.

2.1.2 DAS VORHABEN, SEINE ZIELE UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen innerhalb des Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung des Baugebietes sichergestellt werden.

Verwiesen wird darauf, dass grundsätzlich jede Ausweisung von Bauflächen in intakte Landschaftsbereiche störend eingreift. Mit diesem Argument könnte jegliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung verhindert werden. Durch die zu treffenden Regelungen im Bebauungsplan können und werden diese störenden Eingriffe gemildert und ausgeglichen. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Höhenlagen und auch der Eingrünung gemildert werden. Weiterhin werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hinreichend berücksichtigt.

2.1.3 DIE FUNKTIONEN UND ZIELE DES UMWELTBERICHTES IN DER UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans (gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Er dient damit der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials (im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB). Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Planentwurfs, die dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen ist. Er wird im Laufe des Planungsprozesses insbesondere durch die Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bis zum Ende des Verfahrens fortgeschrieben.

2.1.4 PLANUNGSRELEVANTE ZIELE UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES UMWELTSCHUTZES

Mit Datum vom 20.07.2004 ist weiterhin die Neufassung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien in Kraft getreten. Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie gilt hierbei als inhaltlicher Schwerpunkt der Novelle 2004, und stellt eine umweltpolitische Ergänzung in der Bauleitplanung dar. Daraus resultierend leitet sich für nahezu alle Bauleitplanungen die Erforderlichkeit

einer Umweltprüfung ab, die in einem eigenständigen Umweltbericht zu dokumentieren ist und dieser wiederum Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird. Die generelle Umweltprüfung als regelmäßiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens im Bauleitplanverfahren wird in ihrer Vorgehensweise zur Zusammenstellung sämtlicher umweltrelevanter Abwägungsmaterialien geregelt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem sogenannten Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden am Umweltbericht findet somit im Rahmen der Aufstellungsverfahren zum Bauleitplanverfahren statt, die Ergebnisse unterliegen der Abwägung.

Nachfolgende Fachgesetze bilden die Grundlagen des Umweltberichtes in der Bauleitplanung:

- / EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- / § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege
- / § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
- / § 2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung
- / § 2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

2.2 UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.2.1 BESTANDSAUFNAHME

Angaben zum Standort

Die Stadt Furth im Wald liegt im Landkreis Cham, unmittelbar an der Grenze zur Tschechischen Republik. Das überplante Gebiet liegt ca. 2.000 m nördlich des Ortskerns von Furth im Wald. Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab und wird derzeit größtenteils als asphaltierte Stellplatzfläche genutzt. Die Stadt Furth im Wald liegt im Naturraum Cham-Further Senke (402).

Tabelle 1 / Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabensgebietes

Siedlungsfläche

Die nächstgelegene Bebauung grenzt direkt südlich an das geplante Gebiet an. Dabei handelt es sich um ein Gewerbegebiet, welches im Bebauungsplan B.Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ (Parzelle 2-4) vom 3.07.1998 festgesetzt ist.

Einzelne Wohnbebauungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m im Norden, Westen und Osten vom Planungsgebiet.

Erholungsfläche

Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung keine übergeordnete Bedeutung. Es handelt sich um zum Großteil asphaltierte Stellplatzflächen, im südlichen Bereich ist eine Bebauung vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzung

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Ackerflächen grenzen direkt im Norden an das Plangebiet an.

Forstwirtschaftliche Nutzung

Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich ca. 1.000 m südwestlich des Planungsbereiches.

Verkehr

Das Planungsgebiet wird über eine Zufahrt von der Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) erschlossen.

Versorgung / Entsorgung

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

Flora

Auf den vorhandenen und als Stellplatz genutzten Flächen sind keinerlei nennenswerte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden. Bestehende Grünflächen im Erweiterungs- wie auch im Änderungsbereich bleiben unangetastet.

Fauna

Auf den zum Großteil als Stellplatz genutztem bzw. bebautem Areal sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten. Bestehende Grünflächen im Erweiterungs- wie auch im Änderungsbereich bleiben unangetastet.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet.

Angaben zum Untersuchungsrahmen/ Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge der vorliegenden Vorentwurfsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls

weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf und nach Abwägung in die Entwurfsbetrachtungen einbezogen werden.

**2.2.2 BESCHREIBUNG DER
SCHUTZGÜTER,
BEWERTUNG DER
UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Tabelle 2 / Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

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 und die Fläche aktuell großflächig durch einen Asphaltbelag versiegelt ist. Die an der östlich gelegenen Grundstücksspitze (Flur-Nummer 1455/2) extensiv genutzte Wiese beleibt bestehen.

Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Die Veränderung der Oberflächenformen wird vermieden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Eine weitere Versiegelung von Flächen auf dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Vielmehr wird ein 6,5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsiegelt. Ebenso wird an der östlichen Grundstücksgrenze der Flur-Nr. 1455/1 eine bisher asphaltierte Fläche entsiegelt. Beides führt zu einer Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation. Bestehende Grünflächen bleiben unverändert.

Auf den, für die Ausweisung als Baugebiet vorgesehenem Flurstück sind der planenden Gemeinde keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen

Baubedingt sind Erdmengen aufgrund der Neigung des Geländes zu bewegen. Unbebaute Flächen werden so weit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst.

Allerdings werden durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten im Erweiterungs- wie auch Änderungsbereich gegenüber dem Bestand keine weiteren Flächen dauerhaft versiegelt. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wird ein 6,5 m breiter Streifen entsiegelt.

Ergebnis

Es sind auf Grund der Entsiegelung und der Erdbewegungen lediglich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird aktuell durch ein Regenwasserbecken östlich der Asphaltfläche auf der Flur-Nummer 1455/2 gewährleistet.

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Durch die geplante Entsiegelung an der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, flächenmäßig betrachtet, erhöht.

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 keiner steigenden Gebietsabflussbeschleunigung zu rechnen. Das Regenrückhaltebecken bleibt in der bestehenden Größe erhalten, das Einzugsgebiet wird durch die Entsiegelung der o. g. Fläche verkleinert.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer 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.

Da es im Erweiterungs-, wie auch im Änderungsbereich des Bebauungsplans zu keiner weiteren Versiegelung von offenen Vegetationsflächen kommt, wird das Geländeklima im unmittelbaren Bereich des Plangebietes nicht negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate nicht vermindert und die Lufttemperatur nicht erhöht wird.

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 Nutzung als Stellplatzfläche keine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf.

Östlich des Regenrückhaltebeckens bleibt der derzeitige Bestand als extensiv genutzte Wiese bestehen.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs 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.

Es kommt zu keiner Zerstörung der Vegetationsdecke durch dauerhafte Versiegelung. Die extensive genutzte Wiesenfläche im östlichen Grundstücksbereich (Flur-Nummer 1455/2) bleibt unberührt.

Ergebnis

Es sind aufgrund der Bauphase temporär 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.150 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

Das Baugebiet liegt östlich der Bundesstraße 20 (Böhmerstraße). Südlich grenzt es direkt an das Gewerbegebiet B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ (Parzelle 2-4).

Südöstlich verläuft in einem Abstand von ca. 50 m die Bahnlinie Furth im Wald – Domažlice.

Auswirkungen

Im vorgesehenen Gebiet ist mit Lärmemissionen durch den ankommenden und abfahrenden Gewerbeverkehr zu rechnen, welcher sich gegenüber der derzeitigen Situation leicht erhöhen wird.

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 überwiegend als asphaltierte Stellplatzfläche dar, teilweise auch mit einer bereits vorhandenen Bebauung.

Auswirkungen

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

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer 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.

**2.2.3 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG
DES UMWELTZUSTANDES BEI
NICHTDURCHFÜHRUNG
DER PLANUNG**

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleichbleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen.

Tabelle 3 / Prognose über die Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung

Mensch

Es sind keine Veränderungen zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bliebe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnehmen.

Tier

Es sind keine Veränderungen zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.

Pflanzen

Es sind keine Veränderungen zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bliebe.

Boden

Eine Entsiegelung von Teilflächen würde nicht stattfinden, da die momentane Bodennutzung als Stellplatzfläche voraussichtlich weiter beibehalten würde.

Wasser

Der Oberflächenwasserabfluss würde durch die teilweise Entsiegelung nicht verringert werden. Die Flächenversiegelungen würden voraussichtlich in gleichem Maß bestehen bleiben.

Klima und Luft

Es sind keine Veränderungen zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.

Landschaftsbild

Es sind keine Veränderungen zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Veränderungen zu erwarten, da keine registrierten Bestände vorhanden sind und der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bliebe.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans würde bei Nichtdurchführung weiter als asphaltierter Stellplatz genutzt werden.

Die fehlende Planungssicherheit für den bestehenden Gewerbebetrieb bliebe ebenso bestehen wie die Notwendigkeit, Flächen für die Errichtung eines Autolagers zu Verfügung zu stellen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll einer geregelten baulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Der Änderungsbereich würde weiter als Teil des gültigen Bebauungsplans B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ bestehen bleiben.

2.3 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären.

Standort- und Konzeptalternativen wurden bei vorliegender Planung nicht weiter untersucht. Der Grund hierfür ist, dass bei der Entscheidung für einen alternativen Standort, die bestehende asphaltierte Stellplatzfläche weiter bestehen bliebe, ggf. auch ungenutzt. Somit würde ein Alternativstandort größere und erheblichere Eingriffe in die Schutzgüter mit sich bringen.

2.3.1 VERMEIDUNGSMABNAHMEN

Boden

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze verringert.

Die Ausweisung wird, soweit als möglich, an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Erforderlicher Bodenabtrag und Aufschüttungen bzw. Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) werden auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt. Abgetragener

Oberboden wird schichtgerecht gelagert und gegebenenfalls wieder eingebaut.

Die bestehenden Grünflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans bleiben erhalten.

Wasser

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird ein Teil der asphaltierten Fläche entsiegelt. Das Regenrückhaltebecken bleibt in der bestehenden Größe bestehen. Bei der Durchführung der Maßnahme wird auf den Schutz vor Unfällen mit Wasser gefährdenden Stoffen geachtet.

Klima und Luft

Die Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen wird nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten beschränkt und gegenüber dem Bestand verbessert. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Grünstreifen angelegt.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans kommt es ebenfalls zu keiner weiteren Versiegelung, die sich nachteilig auf Klima und Luft auswirken könnte.

Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung sind an der nördlichen Grundstücksgrenze Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen. Es ist die Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials vorgesehen. Durch den Ausschluss von durchlaufenden Sockeln als Einfriedung, können Wandermöglichkeiten von Kleinlebewesen aufrechterhalten werden.

Mensch

Auf die Vermeidung unnötiger Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen im Zuge der Bautätigkeit wird geachtet. Die Anlage und der Erhalt von Gehölz- und Grünbeständen sind als positiv zu bewerten.

Landschaft

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, welche in Abstufungen dem natürlichen Geländeverlauf folgt, wird eine übermäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden. Ebenso werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen im Übergangsbereich zur freien Natur reduziert.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht.

Kultur- und Sachgüter

Zu Tage kommende Bodenfunde sind zu melden.

2.3.2 AUSGLEICH

In Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen 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 zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig 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.

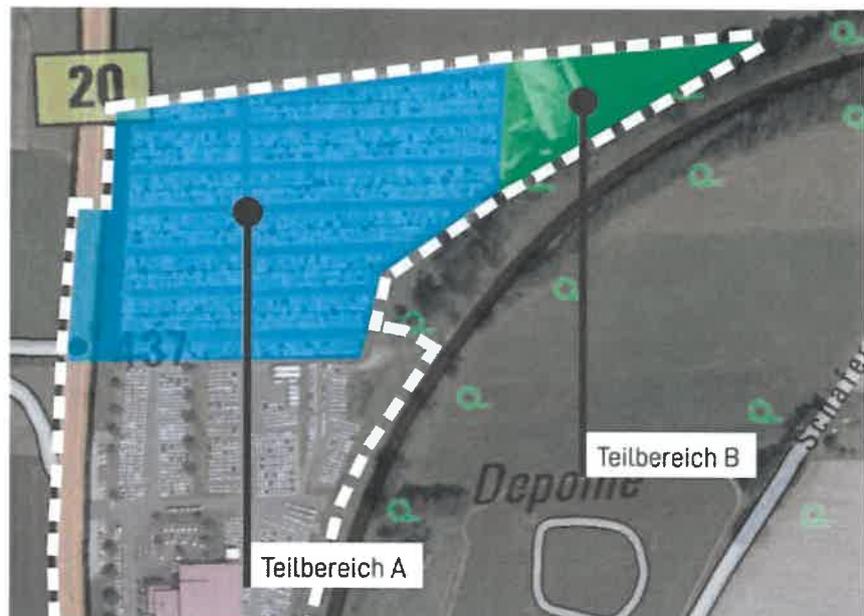
SCHRITT 1 / ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT (BESTANDSAUFNAHME)

Bezüglich der Lage wird auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Es würde bei der zum Großteil asphaltierten Stellplatzfläche bleiben. Der bestehende Bebauungsplan B. Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ würde nicht geändert werden.

Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben, wobei die Änderung des bestehenden Bebauungsplans unberücksichtigt bleibt, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern.

Die Erweiterungsfläche des Plangebiets wird für die folgende Beschreibung und Bestandsaufnahme in zwei Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild geteilt:



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

Arten und Lebensräume

Teilbereich A

Hierbei handelt es sich größtenteils um eine naturferne asphaltierte Stellplatzfläche, welche keine Lebensräume bieten kann.

Entlang der Böhmerstraße verläuft ein Grünstreifen. Die Fläche wird zwar weder gedüngt, noch mit Pestiziden behandelt, dennoch kann aber nicht von einer extensiven Nutzung ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine Fortführung des Straßenbegleitgrüns, welches intensiv gepflegt wird.

Teilbereich B

Im östlichen Bereich des Plangebiets (Flur-Nummer 1455/2) befindet sich ein ca. 1.600 qm großes Regenrückhaltebecken und eine extensiv genutzte Wiesenfläche. Im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden sind wenige Sträucher und vereinzelt naturnahe Strukturen vorhanden.

Boden

Teilbereich A

Die Flächen sind größtenteils durch Asphalt versiegelt und werden als Stellplatz genutzt.

Der Grünstreifen entlang der Böhmerstraße ist als Grünland ohne kulturhistorische Bedeutung und ohne Eignung für die Entwicklung von Biotopen anzusehen.

Teilbereich B

Dieser Bereich umfasst Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum für Tiere,

Pflanzen, Bodenorganismen und ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere für seinen Wasser- und Nährstoffkreislauf.

Wasser

Teilbereich A

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 zu verringern.

Teilbereich B

Das vorhandene, naturnah gestaltete Becken ist für die Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die weiteren Flächen in diesem Bereich sind nicht versiegelt, der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit ist uneingeschränkt gegeben.

Klima und Luft

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen.

Landschaftsbild

Teilbereich A

Das Landschaftsbild entspricht dem eines Gewerbegebiets ohne Eingrünung entlang der Böhmerstraße mit einem harten Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden. Die Parkplatzfläche ist durch eine ca. 2,5 m hohe Einfriedung umgeben.

Teilbereich B

Hierbei handelt es sich um eine natürliche Oberflächenform ohne landschaftsprägend zu sein. Der Bereich gliedert sich der Gehölzstruktur entlang der Bahnlinie an. Ein Teil ist als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken genutzt.

Zusammenfassung

Teilbereich A

Die Bedeutung des Teilbereichs A für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist sehr gering. Die mit Asphalt versiegelte Fläche beträgt ca. 30.000 qm. Lediglich die Fortsetzung des straßenbegleitenden Grüns mit einer Fläche von ca. 1.500 qm entlang der Böhmerstraße stellt in diesem Zusammenhang einen positiven Aspekt dar.

Teilbereich B

Der Teilbereich B stellt aufgrund seiner Nutzung als Rückhaltebecken für Niederschlagswasser und als extensive genutzte Wiesenfläche eine hohe Bedeutung insbesondere für den Naturhaushalt dar.

SCHRITT 2 / ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Tabelle 4 / Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

Arten und Lebensräume

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. Die Fläche gliedert sich an die bestehende Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) im Westen an und ist großflächig versiegelt.

Die nicht versiegelten Bereiche des Plangebiets werden im Zuge der Ausweisung des Gewerbegebiets als Grünflächen weiter erhalten.

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 eines Gebäudes auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich. Allerdings wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen, da eine bereits versiegelte Fläche als bebaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird. Zusätzliche Flächen werden durch die Ausweisung nicht versiegelt. Vielmehr wird ein 6,5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsiegelt.

Wasser

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens wird nicht nachteilig beeinflusst, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Zur Verbesserung der aktuellen Situation wird ein 6,5 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsiegelt.

Das Rückhaltebecken für Niederschlagswasser bleibt in der bestehenden Form erhalten und wird auch weiter genutzt.

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. Die Höhenfestsetzungen folgen zudem dem natürlichem Geländeverlauf und sind zur freien Landschaft hin reduziert.

Grünordnerische Maßnahmen

Die bestehenden Grünflächen im Plangebiet werden auch bei der Neuausweisung wieder als Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich wird ein 6.5 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze als private Grünfläche mit einem Gebot zur Eingrünung festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken und die extensiv genutzte Wiesenfläche im östlichen Grundstücksteil werden ebenfalls beibehalten.

Durch diese Maßnahmen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden. Insgesamt wird die Situation gegenüber dem Bestand verbessert.

Zusammenfassung

Es kann festgestellt werden, dass durch die o. g. Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, eine Verbesserung gegenüber der Ist-Situation erreicht wird.

Als negativ ist lediglich die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Höhe der geplanten baulichen Anlage zu sehen. Diese wird aber durch die grünordnerische Festsetzung einer Eingrünung an der nördlichen Grundstücksgrenze u.a. mit groß- und mittelkronigen Bäumen kompensiert.

SCHRITT 3 / ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Grundsätzlich werden in Schritt 3 die Gebiete, die wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuft wurden mit den Gebieten, die aufgrund ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuft wurden, überlagert. Durch die Überlagerung ergeben sich normalerweise Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensität.

Im vorliegenden Fall kann der Leitfaden zur Eingriffsregelung für die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen jedoch nicht angewendet werden.

Grund hierfür ist, dass ein Großteil des Plangebiets im Bestand bereits eine versiegelte Stellplatzfläche ohne jegliche naturschutzfachliche Bedeutung darstellt.

Diese Fläche wird im Zuge der Neuausweisung des Gewerbegebiets verkleinert. Durch die Festsetzung einer Randeingrünung kommt es zu einer Entsiegelung bestehender Asphaltflächen.

Sämtliche vorhandenen Grünflächen werden in der Neuplanung sowohl im Erweiterungsbereich, wie auch im Änderungsbereich übernommen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ergibt sich folgende Flächenbilanz für die Flur-Nummern 1455/1 und 1455/2:

	Ist-Zustand	Neuplanung
asphaltierte Fläche	29.818 qm	
GE-Fläche		28.918 qm
private Grünfläche	2.987 qm	3.737 qm
Ausgleichsfläche	4.965 qm	5.114 qm
Retentionsbecken	1.612 qm	1.612 qm
Grundstücksfläche gesamt	39.381 qm	39.381 qm

Der direkte Vergleich der asphaltierten Fläche mit der GE-Fläche zeigt, dass 900 qm als Fläche mehr für den Naturhaushalt zu Verfügung stehen als im derzeitigen Ist-Zustand.

Diese 900 qm werden als Grünfläche für die Grundstückseingrünung und als Sichtschutz nach Norden entwickelt und festgesetzt.

SCHRITT 4 / AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NAURSCHUTZ-FACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen. Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung.

Ausgleichsfläche

In der vorangegangenen Baugenehmigung BauR-6024. 3-2028-2016-B „Asphaltierung der bestehenden Fahrzeugstellplatzflächen“ vom 29.11.2016, wurde die Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken im östlichen Grundstücksbereich angelegt.

Grundsätzlich bleibt diese unverändert bestehen. Sie wird weiter aus Ausgleichsfläche festgesetzt. Das Regenrückhaltebecken bleibt erhalten, die Wiese wird extensiv gepflegt, d.h. zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pestizid- oder Fungizideinsatz.

Aufgrund der oben dargestellten Flächenbilanz ist eine Festsetzung von zusätzlichen Ausgleichsflächen nicht erforderlich, da sich das Plangebiet hinsichtlich der Versiegelung positiv entwickelt. Die Höhenentwicklung der im geplanten Gewerbegebiet wird durch die festgesetzte Randeingrünung nach Norden kompensiert.

Beispiele für Maßnahmen und Nutzungen auf Ausgleichsflächen, die regelmäßig als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden (ökologisch besonders wertvolle Laub- und Mischwälder, Moor, Bruch-, Sumpf- und Auwälder etc.) sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbare Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Hierzu wird die Liste 5 (Beispiele für besonders geeignete Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung) in die Abwägung mit herangezogen (siehe Ziffer 2.3 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ des Umweltberichts)

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei der derzeitigen Situation nicht realistisch ersichtlich. Das Vorhaben lässt sich sinnvoll derzeit nur am geplanten Standort realisieren.

Sowohl der flächenmäßige Ausgleich als auch der sonstige Ausgleich im Sinne von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann geschaffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Den Belangen des Umweltschutzes kann Rechnung getragen werden.

2.4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Standortvorteile des geplanten Baugebietes wurden keine weiteren Alternativen untersucht.

2.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

2.5.1 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an den Bayerische Leitfaden gearbeitet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet (Landratsamt Cham, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayern Atlas, Bodeninformationssystem Bayern (BIS-BY), Regionalplan der Region Regensburg (Region 11), Landesentwicklungsprogramm Bayern).
Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

2.5.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) Gemäß § 4 c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

2.5.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG Für das geplante Bebauungsgebiet wurde ein Bereich gewählt, welcher sich an den bebauten Bestand angliedert und derzeit schon als Fahrzeugabstellplatz genutzt wird. Dies bedeutet, dass keine weiteren Grünflächen in Anspruch genommen werden.
Es sind daher 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	gering	gering	-	gering
Wasser	gering	-	-	-
Klima und Luft	gering	-	-	-
Tiere und Pflanzen	gering	-	-	-

Mensch – Erholung

- - - -

Mensch – Lärm

gering - - -

Landschaft

- gering - -

Kultur u. Sachgüter

- - - -

Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben, bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen, nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Stadt Furth im Wald ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

2.6 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. §10 ABS. 5 BAUGB

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens durch den Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die Belange der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

3 ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Furth-Ost Teil 1“ sind:

- / Punkt 2 der Begründung: Umweltbericht
- / Anlage 1: Flur-Nummern Plan
- / Anlage 2: Planung Linksabbiegerspur