

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



BEBAUUNGSPLAN

„3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETS AN DER BÖHMERSTRASSE“

PRÄAMBEL

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

HINWEISE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

PRÄAMBEL	4
I. PLANZEICHNUNG MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN M. 1:500	5
II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN	5
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	6
4 VERKEHRSFLÄCHEN	6
5 SONSTIGE PLANZEICHEN	7
6 GRÜNFLÄCHEN	7
7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	7
8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE	8
9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	8
III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
1 FESTSETZUNGEN	10
2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	11
3 STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN	12
4 WASSERWIRTSCHAFT	12
5 IMMISSIONSSCHUTZ	13
6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG	16
1 UMSETZUNG / PFLANZQUALITÄTEN / MINDESTGRÖßEN	16
2 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE	16
3 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	18
4 PFLANZEN- BEHANDLUNGSMITTEL	18
5 IMMISSIONSSCHUTZ	18
V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHMAßNAHME	19
VI. HINWEISE	19
1 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES	19
2 GRENZABSTÄNDE	19
3 BODENDENKMÄLER	19
4 AUSHUBMATERIAL / ALTLASTEN	19

5	SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB	20
6	SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT	20
7	SOLARENERGIE	20
8	ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT	20
9	SICHTDREIECKE	20
10	HANG-, SCHICHTEN- UND GRUNDWASSER	20
11	BRANDSCHUTZ	21
12	VERSORGUNGSLEITUNGEN	22
VII. ANLAGE: SORTIMENTSLISTE		23
VIII. VERFAHRENSVERMERKE		27

PRÄMBEL

Der Stadtrat Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom **02.03.2023** 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist",
- / 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 § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) 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), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist und
- / der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die „3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets an der Böhmerstraße“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung M. 1:1000 in der Fassung vom **01.03.2023** maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets an der Böhmerstraße“ besteht aus:

- / Planzeichnung M. 1:500 mit zeichnerischem Teil vom **01.03.2023** und den Planlichen und Textlichen Festsetzungen
- / Begründung mit Umweltbericht vom **01.03.2023**.

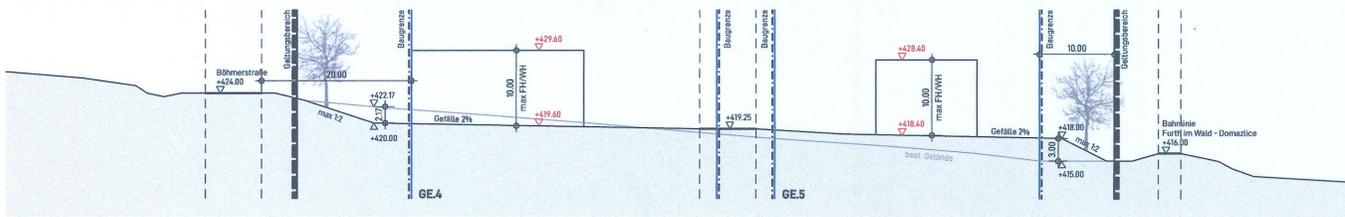
§3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

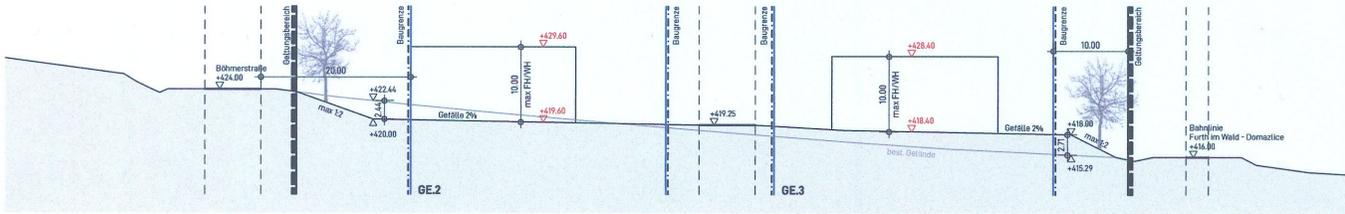
Furth im Wald, den **03.03.2023**

Bauer, Sandro 1. Bürgermeister

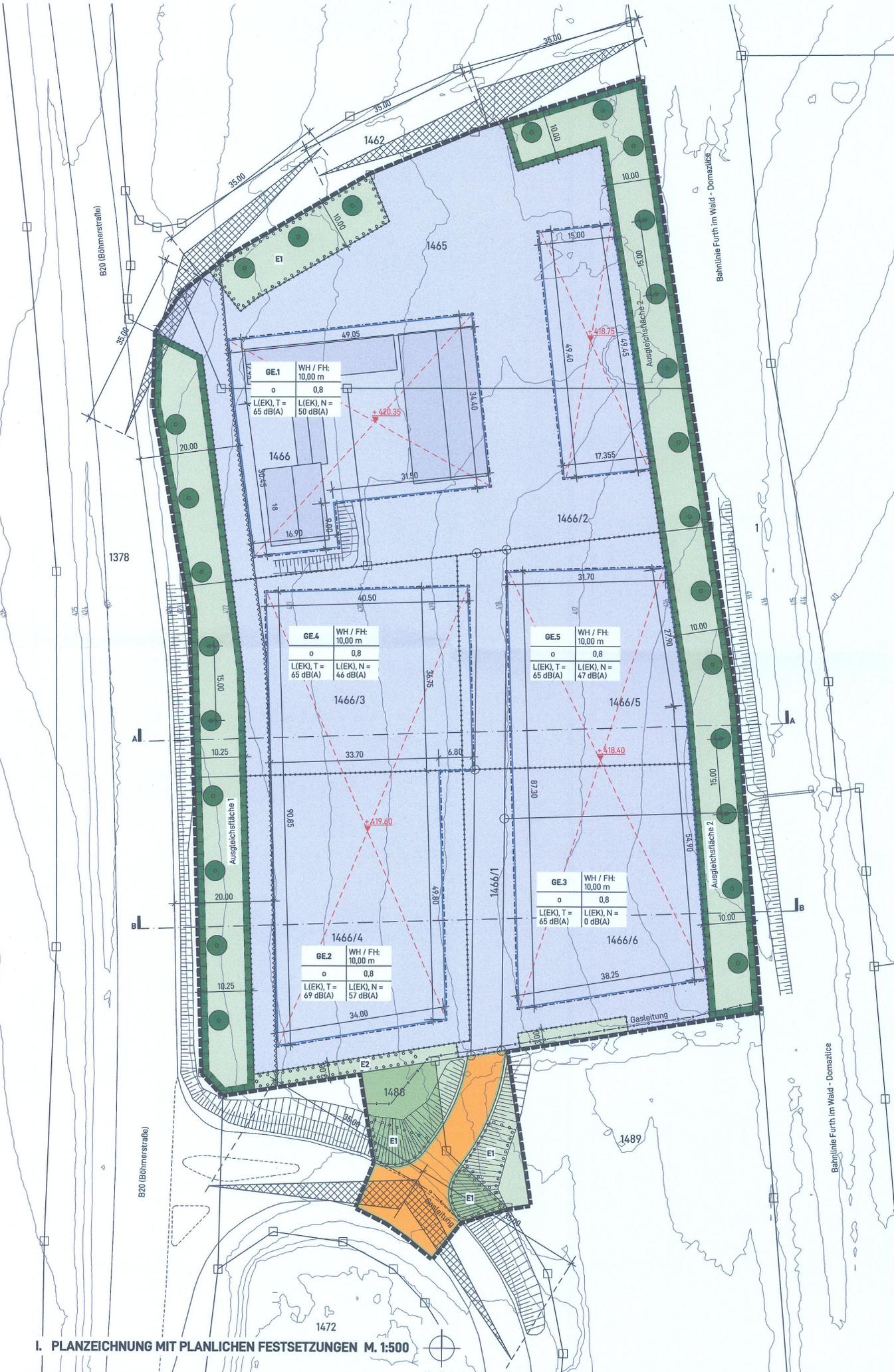




SCHNITT A-A M. 1:500



SCHNITT B-B M. 1:500



I. PLANZEICHNUNG MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN M. 1:500


 STADT FURTH IM WALD
 LANDKREIS CHAM
 REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

BEBAUUNGSPLAN
"3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEWERBEBEGEBIETS AN DER BÖHMERSTRASSE"

I. PLANZEICHNUNG MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
 ENTWURF VOM 01.03.2023
 M. 1:500



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

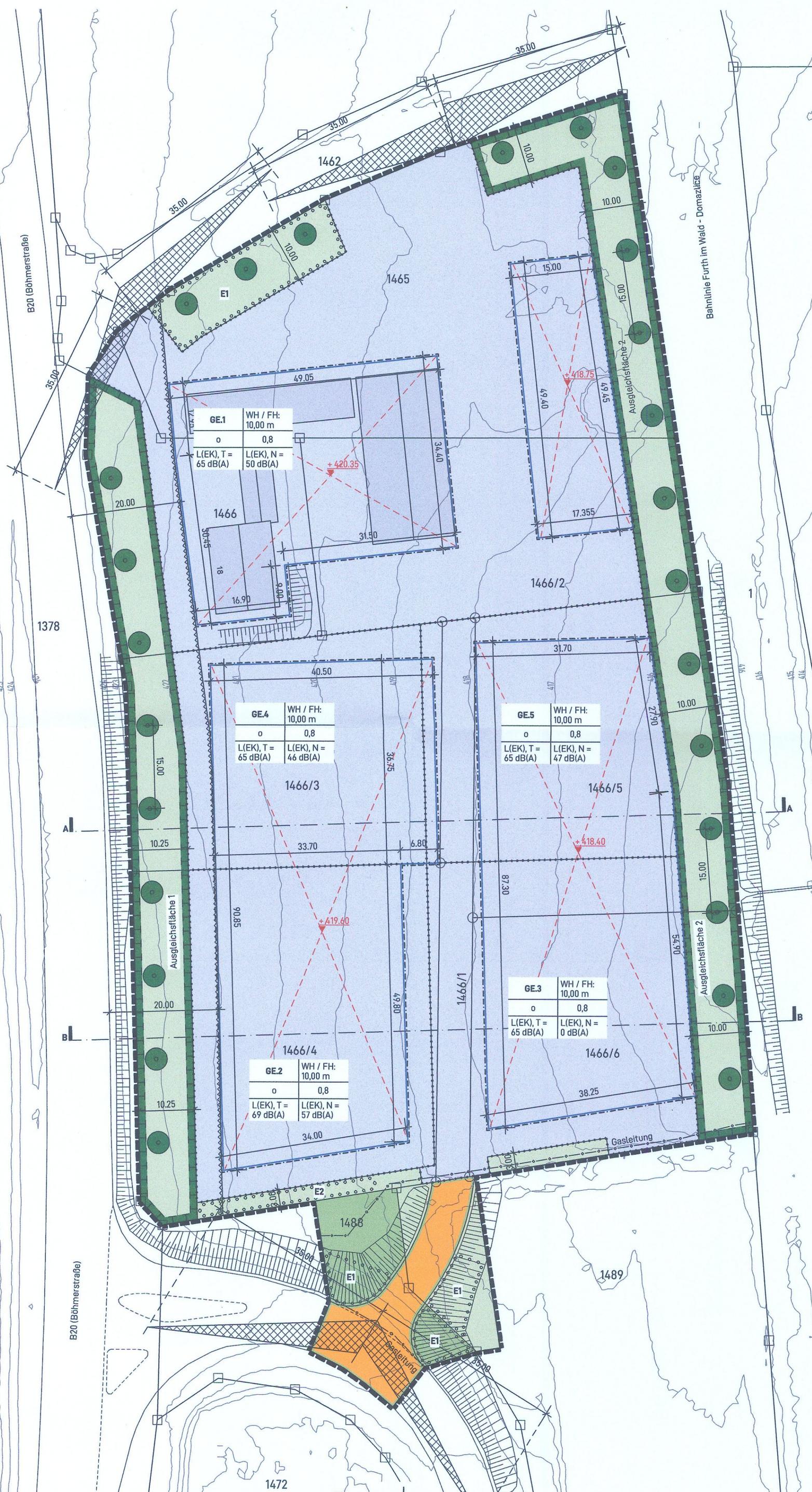


ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

Furth im Wald, den 03. März 2023

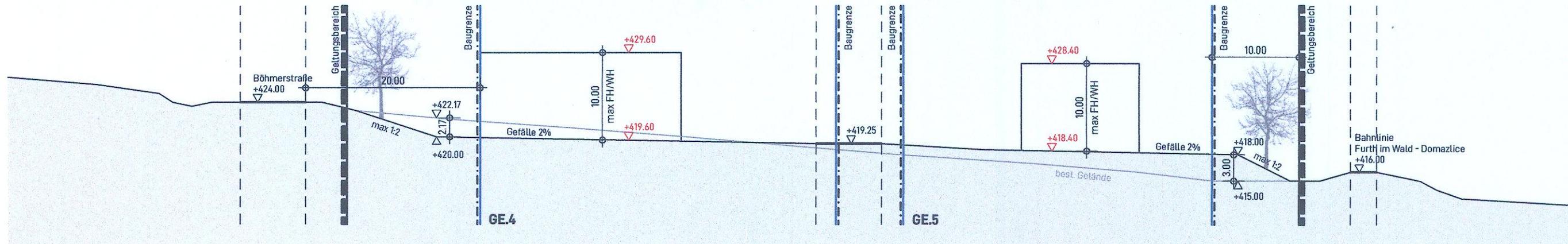

 1. Bürgermeister Sandro Bauer



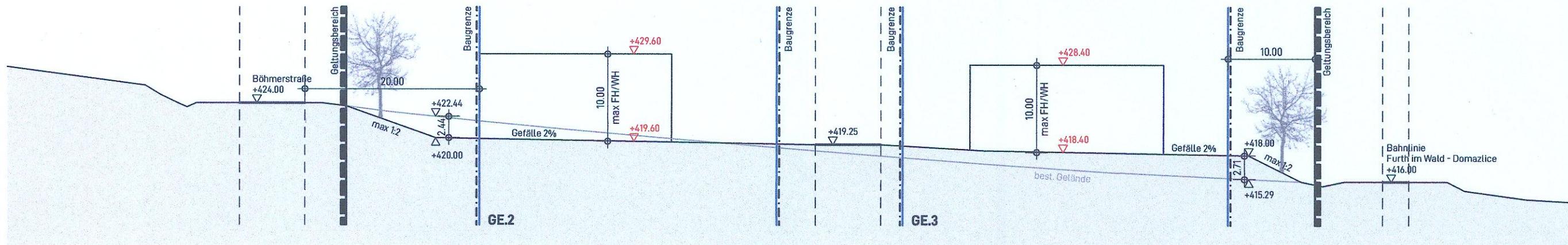


I. PLANZEICHNUNG MIT PLANLICHEN FESTSETZUNGEN M. 1:500





SCHNITT A-A M. 1:500



I. PLANZEICHNUNG M. 1:500

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Einschränkung des flächenbezogenen Schallschutzpegels

Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 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.

In GE. 2 und GE. 3 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

In GE. 4 und GE. 5 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment gem. Sortimentsliste zur „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Furth im Wald ausnahmsweise zulässig.

Die Sortimentsliste mit der Regelung zur Zentrenrelevanz ist dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

- 1.2 BETRIEBSLEITERWOHNHAUS Nur in GE.1 ist ein Betriebsleiterwohnhaus (§8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16, §19, §20 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) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
L(EK), T = Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	L(EK), N = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

Bereich GE.1

GE.1	WH / FH: 10,00 m
o	0,8
L(EK), T = 65 dB(A)	L(EK), N = 50 dB(A)

Bereich GE.2

GE.2	WH / FH: 10,00 m
o	0,8
L(EK), T = 69 dB(A)	L(EK), N = 57 dB(A)

Gewerbe GE.3

GE.3	WH / FH: 10,00 m
o	0,8
L(EK), T = 65 dB(A)	L(EK), N = 0 dB(A)

Bereich GE.4

GE.4	WH / FH: 10,00 m
o	0,8
L(EK), T = 65 dB(A)	L(EK), N = 46 dB(A)

Bereich GE.5

GE.5	WH / FH: 10,00 m
o	0,8
L(EK), T = 65 dB(A)	L(EK), N = 47 dB(A)

3 BAUWEISE / BAUGRENZEN

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

3.1 o offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO)

3.2  Baugrenze

4 VERKEHRSFLÄCHEN

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Anbauverbot
hier: 20 m Abstand zur Bundesstraße 20

4.3  Straßenbegrenzungslinie

5 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier:
unterschiedliche Lärmpegelbereiche
- 5.3  festgesetzter Höhenbezugspunkt mit zugehöriger Fläche
- 5.4  Sichtdreiecke

6 GRÜNFLÄCHEN

- 6.1  zu pflanzende Einzelbäume
- 6.2  private Grünflächen
- 6.3  öffentliche Grünflächen

7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 7.1  unterirdisch
hier: Gasleitung

8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

8.1



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

E1

Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf 50% der Gesamtlänge.

Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 6

E2

Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung einer 2 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern auf der gesamten Länge.

Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 6

8.2



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

Aufbau einer fünfreihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) mit der Anlage eines einseitigen Saumes/Wiesenbereich mit extensiver Pflege.

Pflanzenauswahl siehe Pflanzliste unter IV. Textliche Festsetzungen / Grünordnung, Punkt 6

9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

9.1



Flurstücksgrenzen

9.2

1466/1

Flurstücksnummer

9.3



Höhenlinien Bestand

9.4



bestehende Bebauung

9.5



Straße mit Namensbezeichnung

- 9.6  redaktionelle Darstellung der möglichen Straßenaufteilung
- 9.7  Bemaßung in m
- 9.8  Schnittlinie
- 9.9  bestehender und geplanter Böschungsverlauf

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 FESTSETZUNGEN** §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 WANDHÖHE** Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.
Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen 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.
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.
- 1.2 HÖHENBEZUGSPUNKT** Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.
(vgl. Planliche Festsetzungen Schnitte A-A, B-B)
- 1.3 ABSTANDSFLÄCHEN** Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung.
- 1.4 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN** Art. 81 BayBO
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.
Die maximale Höhe der Böschungen darf nicht mehr als 3,0 m, ausgehend vom natürlichen Gelände, betragen.
Die randlichen Böschungen in Übergang zur freien Landschaft und angrenzenden Grundstücken sind mindestens 0,5 m von der Grenze abzurücken.
- 1.5 STÜTZMAUERN** Zur Terrassierung / Modellierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m erlaubt. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom fertigen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.
In den Grünflächen sind Stützmauern unzulässig.
- 1.6 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** Flachdächer
Geneigte Dächer:
- Satteldach, First parallel zur längeren Gebäudeseite
- Pultdach
Dachneigung Pultdach bis max. 20°
Dachneigung Satteldach bis max. 20°
- 2.2 DACHDECKUNG** Zugelassen sind alle harten Bedachungen sowie Dachbegrünungen.
Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur mit Beschichtung zulässig.
- 2.3 SONNENENERGIEANLAGEN UND SONNENKOLLELTOREN** Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig.
- 2.4 WERBEANLAGEN** Werbeanlagen an Fassaden sind je Gebäude auf einer Fläche von insgesamt 15 m² zulässig, wenn sie unterhalb der Trauf- und Ortganghöhen angebracht sind. Zusätzlich sind je Grundstück weitere 5 m² an freistehenden Werbeanlagen zulässig.
Im Gewerbegebiet GE.2 ist darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Werbepylon mit einer Gesamthöhe von bis zu 444 m Ü. N.N. zulässig.
Sich bewegende Werbeanlagen, Blink- oder Wechselbeleuchtung, Lauf- oder Kletterschriften sind nicht zulässig".
- 2.5 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.
Ohne Punktfundamente und ohne Abstand zwischen Oberkante fertigem Gelände und Zaununterkante sind Einfriedungen zulässig, wenn sie direkt auf Stützmauern errichtet werden.
Zulässig sind transparent wirkende Metallgitter- oder Maschendrahtzäune.

- 3 STELLPLÄTZE / GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN** §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Stellplatzsatzung Furth im Wald
- 3.1 STELLPLÄTZE** Es ist die Satzung der Stadt Furth im Wald über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Garagen- und Stellplatzpflicht (Garagen und Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald) zu beachten.
Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze sind zugelassen.
- 3.2 VERSIEGELUNG** Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigenden 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.
- 4 WASSERWIRTSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Die Abwasserbeseitigung im gesamten Geltungsbereich erfolgt im Trennsystem.
- 4.1 SCHMUTZWASSER** Das anfallende Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist an die Schmutzwasserdruckleitung in der Böhmerstraße anzuschließen.
- 4.2 NIEDERSCHLAGSWASSER** Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegründung) gewährleistet werden. Die maximal zulässige Abflussmenge ist auf 5,0 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche begrenzt. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Durch die Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht verändert werden, dass belastigende Nachteile für andere Grundstücke bestehen (Art. 63 BayWG).

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

- 5.1 ZULÄSSIGE SCHALLEMISSIONEN Durch bestehende Gewerbebetriebe im Umfeld des Bebauungsplans "An der Böhmerstraße" kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte um - 10 dB gem. TA Lärm Pkt. 3.2.1 und Pkt. 2.2 berücksichtigt.

5.2 LÄRMKONTINGENTE L(EK)

Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.:

LÄRMKONTINGENTE L(EK)

Teilfläche	L(EK), Tag	L(EK), Nacht
GE.1	65 dB	50 dB
GE.2	69 dB	57 dB
GE.3	65 dB	0 dB
GE.4	65 dB	46 dB
GE.5	65 dB	47 dB

ZUSATZSKONTINGENTE

Sektor	EK, zus, Tag	EK, zus, Nacht
A	0	0
B	11	11
C	2	2
D	5	20
E	1	0
F	3	2
G	11	11

KOORDINATEN

Koordinaten UTM	Rechtswert	Hochwert
Referenzpunkt	77.9597,69	5470236,09

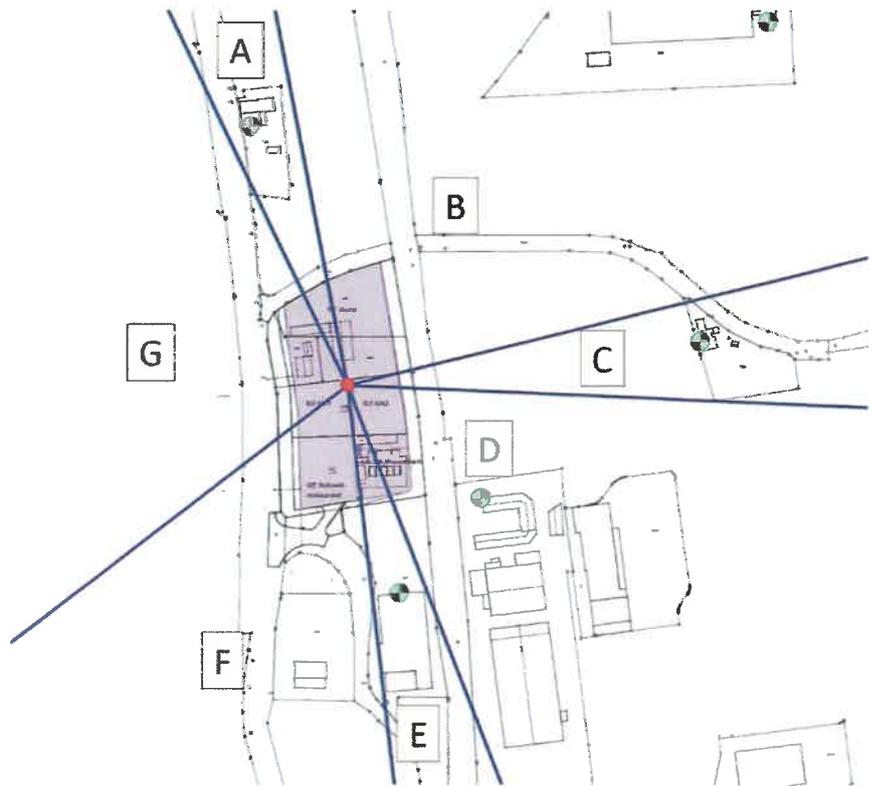
RICHTUNGSSEKTOREN

Richtungssektor	Beginn	Ende
A	334,5	349,2
B	349,2	76,1
C	76,1	92,4
D	92,4	159,3
E	159,3	173,5
F	173,5	232,6
F	232,6	334,5

Angaben in Grad; N = 0 Grad

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK_i durch $LEK_{i,j}$ zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Böhmer Straße“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von $f=500$ Hz gerechnet.



Richtungssektoren / vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anhang Seite 10

5.3 NACHWEIS GEM. TA LÄRM

Anhand von schalltechnischen Gutachten wird von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen. Mit jedem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Böhmer Straße" vorzulegen. Die Berechnungen müssen gemäß § 12 BauVorIV den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

5.4 SCHALLSCHUTZ

Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.

- 6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Es sind nur warmweiße LED-Leuchten mit wenig Blauanteil und max. 3.000 Grad Kelvin zulässig. Die Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

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. Dazu sind je angefangene 30m² ein Laubbaum und je angefangene 2m² ein Strauch zu pflanzen.
Für frei wachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 2,0 m².
- Die KFZ-Stellflächen sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen, sodass mindestens nach je 10 Stellplätzen ein Baum zum Stehen kommt. Es wird die Verwendung der in Punkt 2 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.

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 VERWENDEnde GEHÖLZE** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

	Quercus robur	Stiel-Eiche
2.2 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Prunus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Pyrus communis	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume (Pflanzqualität: Hochstamm)

Obstbäume als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten, Walnuss als Sämling

2.3 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER	Corylus avellana	Hasel
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Salix caprea	Kätzchen-Weide
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirschen
	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Salix aurita, cinerea, fragilis, purpurea, Weiden triandra	
	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. und 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 IMMISSIONSSCHUTZ

Maßgebliche und relevante Immissionsorte im Umfeld des Bebauungsplans können bereits durch Gewerbelärm vorbelastet sein. Dies wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- / Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- / Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- / Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Furth im Wald - Burgstraße 1- 93437 Furth im Wald zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

V. BAURECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHME

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

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 3.497 qm.

Als Ausgleichsflächen stehen Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1465, 1466, 1466/1 und 1466/2 zur Verfügung.

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, sofern die landwirtschaftliche Nutzung durch die Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt wird (Art. 48 AGBGB)
 - / 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
 - / Ausgenommen von diesen Grenzabständen sind Stein- und Kernobstbäume sowie Bäume, die sich in einem Hausgarten oder Hofraum befinden.

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 Altablagerung 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 SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT** Die Beleuchtung des geplanten Gewerbegebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.
- 7 SOLARENERGIE** Die Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen. Dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.
- 8 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.
- 9 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.
- 10 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.

11 BRANDSCHUTZ

Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO 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 Wendepfad durchmesser 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.

12 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Geltungsbereich befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

VII. ANLAGE: SORTIMENTSLISTE

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Konditoreiwaren	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Metzgerei- und Fleischereiwaren	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Obst und Gemüse	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	alkoholfreie und alkoholische Getränke Spirituosen	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.)	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	freiverkäufliche Apothekerwaren und Pharmazeutika	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Sanitätsbedarf (med. und orthopädische Artikel)	zentrenrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	Zeitungen, Zeitschriften	zentrenrelevant
	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	zentrenrelevant
	Büromaschinen, Organisation	zentrenrelevant
	Bücher	zentrenrelevant
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung	zentrenrelevant
	Kinderbekleidung	zentrenrelevant
	Wäsche, Nachtwäsche, Miederwaren, Dessous	zentrenrelevant
	sonstige Bekleidung (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.)	zentrenrelevant
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle	zentrenrelevant

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Schuhe, Lederwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme	zentrenrelevant
	Schuhe	zentrenrelevant
Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping	Sportbekleidung, Bademoden	zentrenrelevant
	Sportschuhe	zentrenrelevant
	Fahrräder und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	Camping- und Outdoorartikel	nicht-zentrenrelevant
	Reiter- und Anglerbedarf	zentrenrelevant
	Sportgeräte	zentrenrelevant
	Sportgroßgeräte	nicht-zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Geschenkartikel	zentrenrelevant
	Glas, Porzellan, Keramik	zentrenrelevant
	Haushaltswaren, Bestecke, Schneidwaren	zentrenrelevant
Spielwaren, Hobby	Spielwaren	zentrenrelevant
	Baby- und Kleinkindausstattung	zentrenrelevant
	Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör	zentrenrelevant
	Musikinstrumente und Zubehör	zentrenrelevant
	Jagdbedarf, Waffen, Pokale	nicht-zentrenrelevant
Uhren und Schmuck	Uhren	zentrenrelevant
	Schmuck	zentrenrelevant

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Elektroartikel und Leuchten	Elektrogroßgeräte (weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrpülmaschinen, etc.)	zentrenrelevant
	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)	zentrenrelevant
	Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorekorder, etc.)	zentrenrelevant
	Informationstechnik (Computer und Zubehör, Hardware, Software, etc.)	zentrenrelevant
	Telekommunikation und Zubehör	zentrenrelevant
	Bild- und Tonträger (Schallplatten, CDs, Video, etc.)	zentrenrelevant
	Leuchten	nicht-zentrenrelevant
Foto, Optik, Akustik	Foto	zentrenrelevant
	Optik, Augenoptik	zentrenrelevant
	Hörgeräte	zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf	Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Küchen	nicht-zentrenrelevant
	Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten	zentrenrelevant
	Haus-, Bett- und Tischwäsche	zentrenrelevant
	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	zentrenrelevant
	Bettwaren, Matratzen	nicht-zentrenrelevant

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Bau- und Gartenmarkt-sortiment	Bauelemente, Baustoffe	nicht-zentrenrelevant
	Türen, Fenster, Wintergärten	nicht-zentrenrelevant
	Rollläden, Markisen	nicht-zentrenrelevant
	Kamine, Kachelöfen	nicht-zentrenrelevant
	Bodenbeläge (Fliesen, Teppich, Auslegware, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Farben und Lacke, Tapeten	nicht-zentrenrelevant
	Maschinen und Werkzeuge	nicht-zentrenrelevant
	Eisen-, Metall-, Kunststoffwaren, Elektroinstallationsmaterial	nicht-zentrenrelevant
	Bad, Sanitär, Heizung, Klima	nicht-zentrenrelevant
	Kfz- und Motorrad-Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant
	Tiernahrung	nicht-zentrenrelevant
	Holz	nicht-zentrenrelevant
	Blumen (Schnittblumen)	nicht-zentrenrelevant
	Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien.	nicht-zentrenrelevant
	Gartenartikel und Gartengeräte	nicht-zentrenrelevant
	Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau	nicht-zentrenrelevant
Sauna- und Schwimmbadanlagen	nicht-zentrenrelevant	
Kfz-Handel	Kraftfahrzeuge, Reifen	nicht-zentrenrelevant

VIII. VERFAHRENSVERMERKE

- 1 / Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom **11.02.2021**, die Einleitung des Verfahrens über die Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes an der Böhmerstraße“ beschlossen. Diesen Aufstellungsbeschluss hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald in seiner Sitzung vom **19.07.2022** nochmals ergänzt.
- 2 / Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **15.07.2022** hat in der Zeit vom **08.08.2022** bis **07.09.2022** stattgefunden.
- 3 / Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **15.07.2022** hat in der Zeit vom **05.08.2022** bis **07.09.2022** stattgefunden.
- 4 / Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **25.10.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.11.2022** bis **15.12.2022** öffentlich ausgelegt.
- 5 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **25.10.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.11.2022** bis **15.12.2022** beteiligt.
- 6 / Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.01.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.01.2023** bis **28.02.2023** öffentlich ausgelegt.
- 7 / Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.01.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.01.2023** bis **28.02.2023** erneut beteiligt.
- 8 / Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrates vom **02.03.2023** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **01.03.2023** als Satzung beschlossen.
- 9 / Ausgefertigt

Furth im Wald, den **03.03.2023**

- 1. Bürgermeister Sandro Bauer



- 10 / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **06.03.2023** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Furth im Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 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 **07.03.2023**

1. Bürgermeister Sandro Bauer





STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**BEBAUUNGSPLAN
"3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETS
AN DER BÖHMERSTRASSE"**

FLURNUMMERNPLAN
ENTWURF VOM 01.03.2023

M. 1:1000



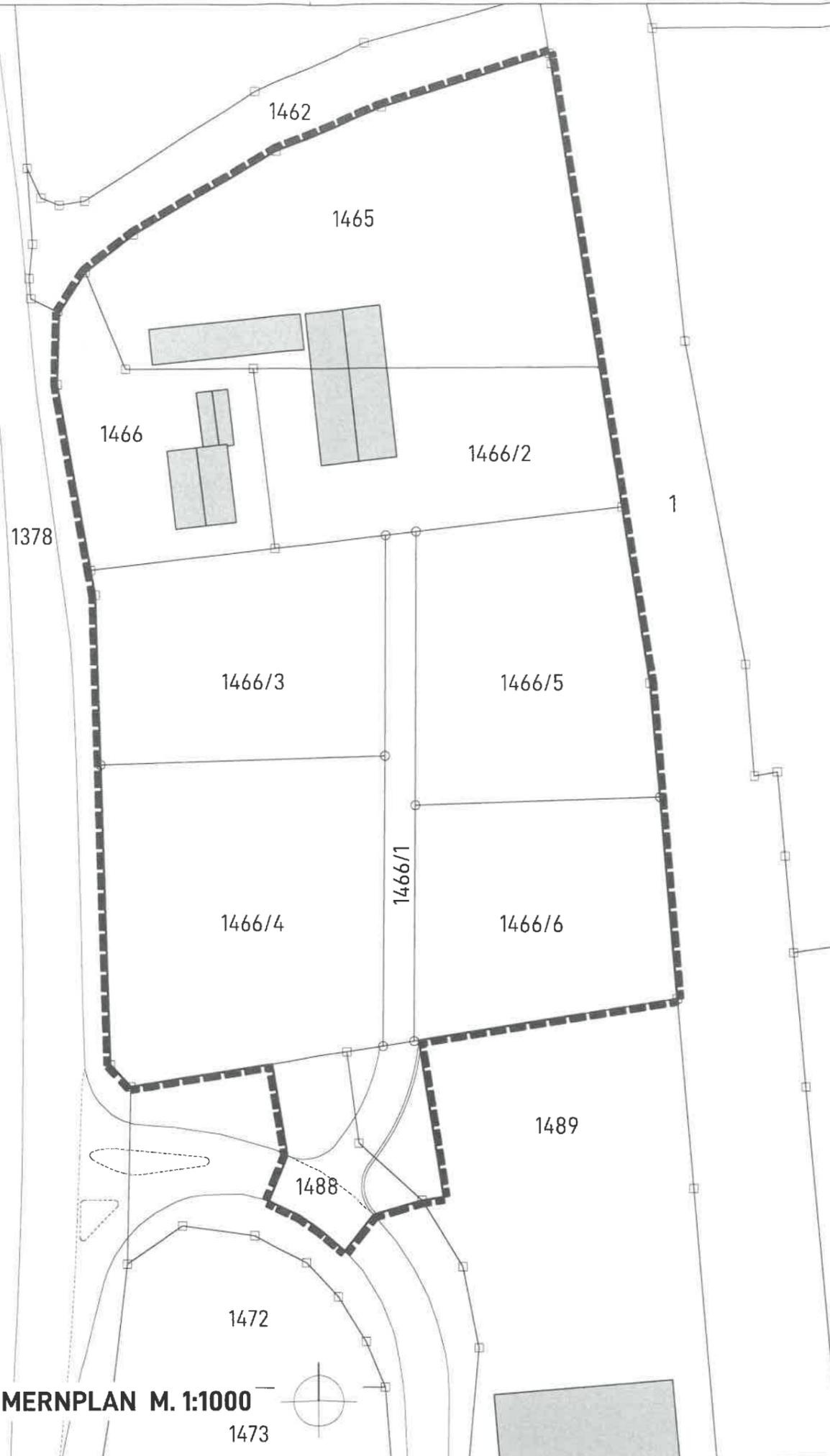
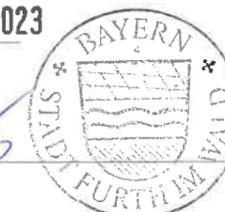
PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 - 93458 ESCHLKAM
T +49 (0) 9948/73990-00
E info@ph2architektur.com
I www.ph2architektur.com



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

Furth im Wald, den **03. März 2023**

Sandro Bauer
1. Bürgermeister Sandro Bauer



ANLAGE 1
FLURNUMMERNPLAN M. 1:1000

ANHANG



SU zum BPlan Böhmer Straße
Geräuschkontingentierung DIN 45691

RECHENLAUFINFORMATIONEN

ALLGEMEIN]

Rechenart: Geräuschkontingentierung
Titel: Geräuschkontingentierung DIN 45691
Rechenkerngruppe
Laufdatei: RunFile.runx
Ergebnisnummer: 1
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 8)
Berechnungsbeginn: 30.03.2022 17:32:55
Berechnungsende: 30.03.2022 17:32:55
Rechenzeit: 00:00:131 [m:s:ms]
Anzahl Punkte: 8
Anzahl berechneter Punkte: 8
Kernel Version: SoundPLAN 8.2 (22.03.2022) - 32 bit

[PARAMETER]

Reflexionsordnung 1
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger 200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle 50 m
Suchradius 5000 m
Filter: dB(A)
Zulässige Toleranz (für einzelne Quelle): 0,001 dB
Bodeneffektgebiete aus Straßenoberflächen erzeugen: Nein

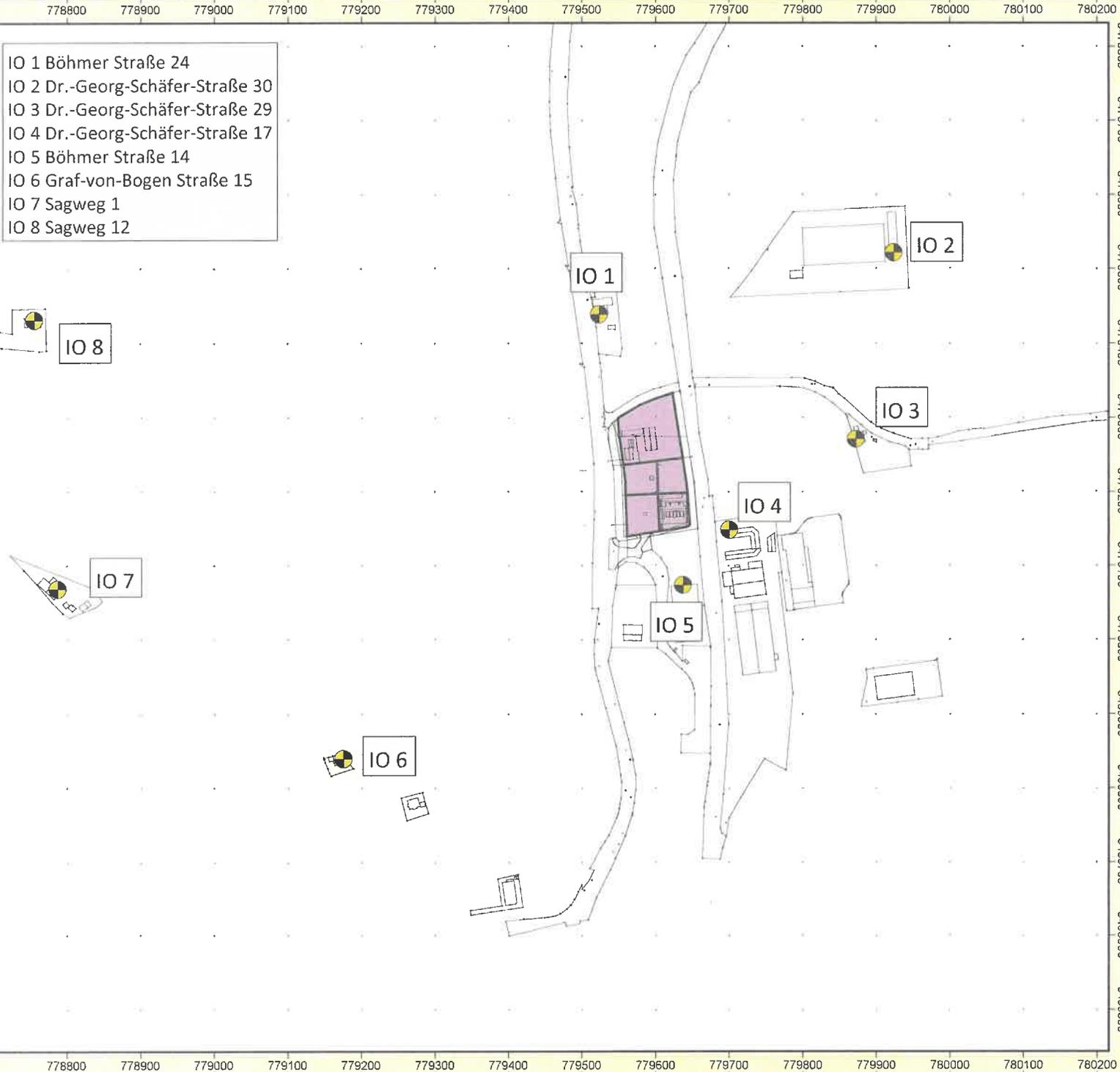
Richtlinien:

Gewerbe: DIN 45691
Seitenbeugung: ausgeschaltet
Minderung
Bewuchs: Keine Dämpfung
Bebauung: Keine Dämpfung
Industriegelände: Keine Dämpfung

Bewertung: Standard Leq 0-24h

[DATEN]

Lage.sit 30.03.2022 17:30:12
- enthält:
BPlan.geo 30.03.2022 17:01:26
DFK.geo 30.03.2022 17:01:26
Geofile1.geo 24.03.2022 10:20:00
Höhenlinien.geo 30.03.2022 17:01:26
Teilflächen.geo 30.03.2022 17:30:12
IOs.geo 30.03.2022 17:30:12



Auftraggeber:
Herr Weber
Projekt: SU zum BPlan Böhmerstraße
Projekt-Nr. 2022 - F -23



Karte
1

Geräuschkontingentierung DIN 45691
Lageplan
 Immissionsorte

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 30.03.2022
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 22.03.2022

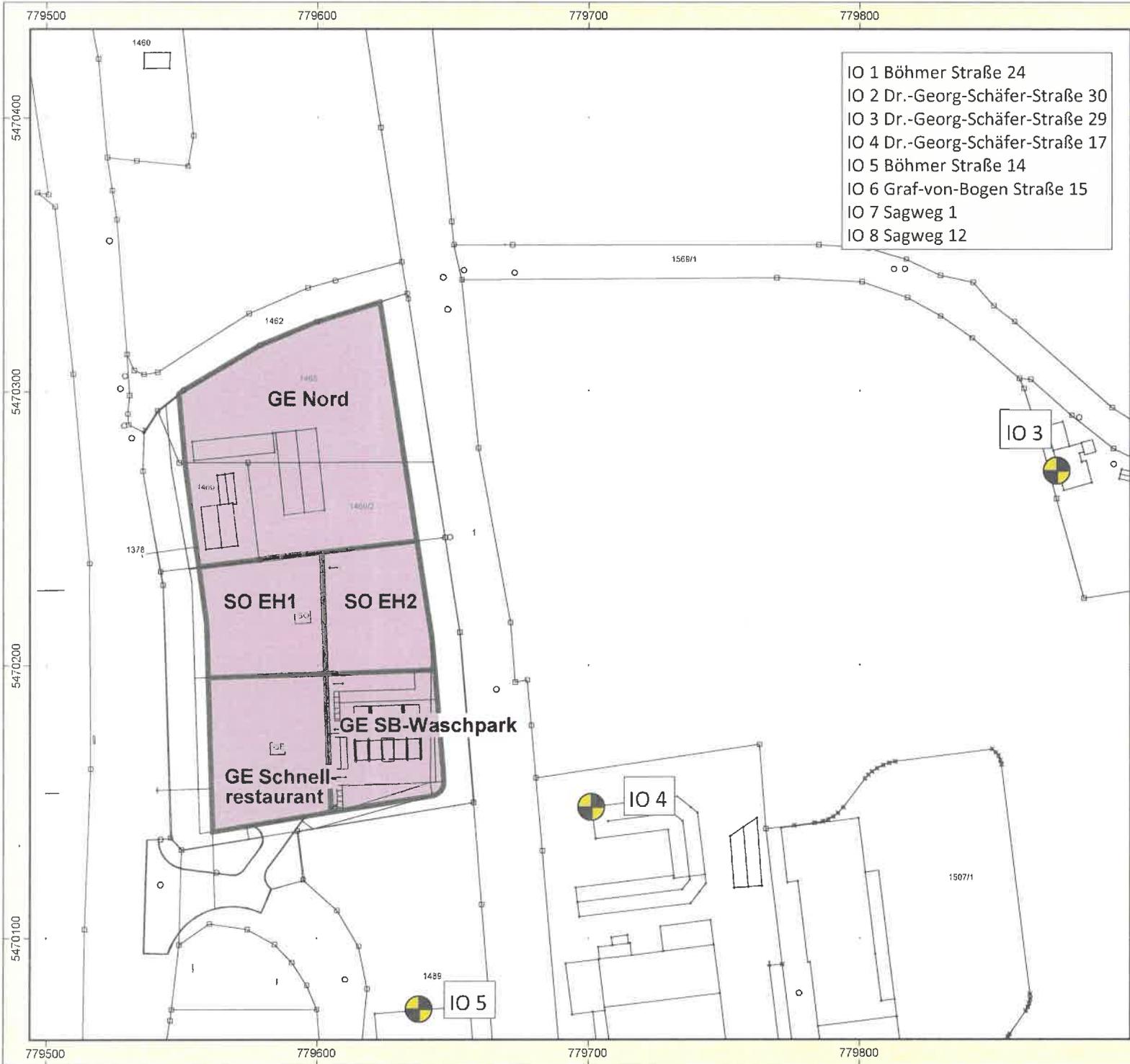
Zeichenerklärung

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  Immissionsort
-  Fläche
-  Flächenschallquelle

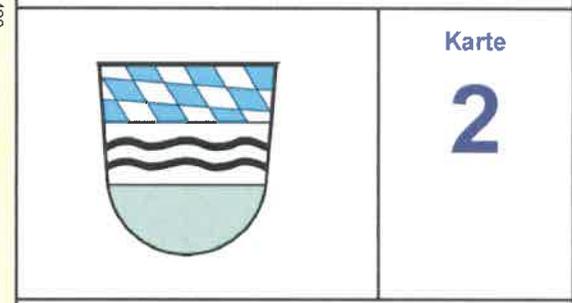


Maßstab 1:7500





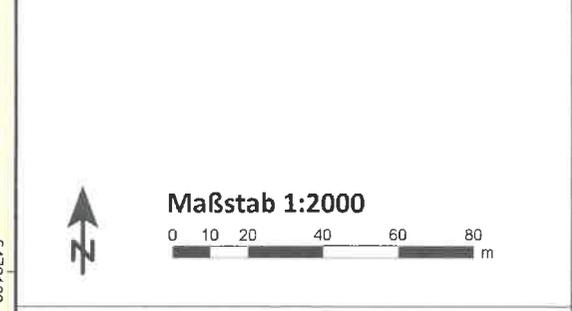
Auftraggeber:
Herr Weber
Projekt: SU zum BPlan Böhmerstraße
Projekt-Nr. 2022 - F -23



Geräuschkontingentierung DIN 45691
Lageplan
 Kontingentflächen

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
 Erstellt am: 30.03.2022
 Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 22.03.2022

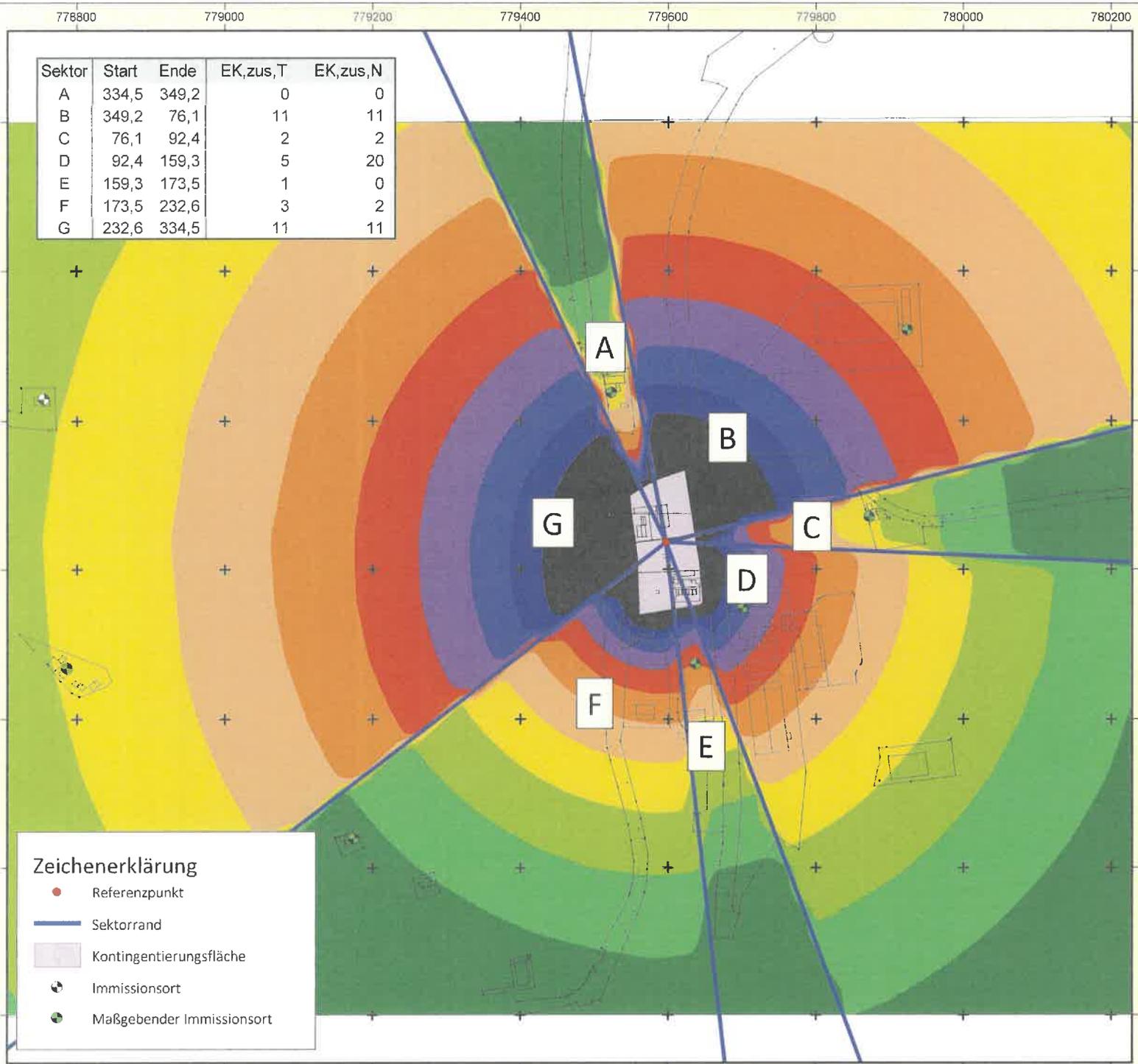
- Zeichenerklärung**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Immissionsort
 - Fläche
 - Flächenschallquelle



77800 77900 779200 779400 779600 779800 780000 780200

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	334,5	349,2	0	0
B	349,2	76,1	11	11
C	76,1	92,4	2	2
D	92,4	159,3	5	20
E	159,3	173,5	1	0
F	173,5	232,6	3	2
G	232,6	334,5	11	11

5470800
5470600
5470400
5470200
5470000
5469800
5469600



Zeichenerklärung

- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsfläche
- ⊙ Immissionsort
- ⊙ Maßgebender Immissionsort

Auftraggeber:
Herr Weber
Projekt: SU zum BPlan Böhmerstraße
Projekt-Nr. 2022 - F -23



Karte
3

Geräuschkontingentierung DIN 45691
Beurteilungszeitraum TAG
Ergebnis-Nummer 1
Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
Erstellt am: 30.03.2022
Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 22.03.2022

Pegelwerte LrT
in dB(A)

< 45
45 - 47
47 - 49
49 - 51
51 - 53
53 - 55
55 - 57
57 - 59
59 - 61
61 - 63
>= 63

Zeichenerklärung

- ▨ Hauptgebäude
- ▨ Nebengebäude
- Fläche
- Flächenschallquelle

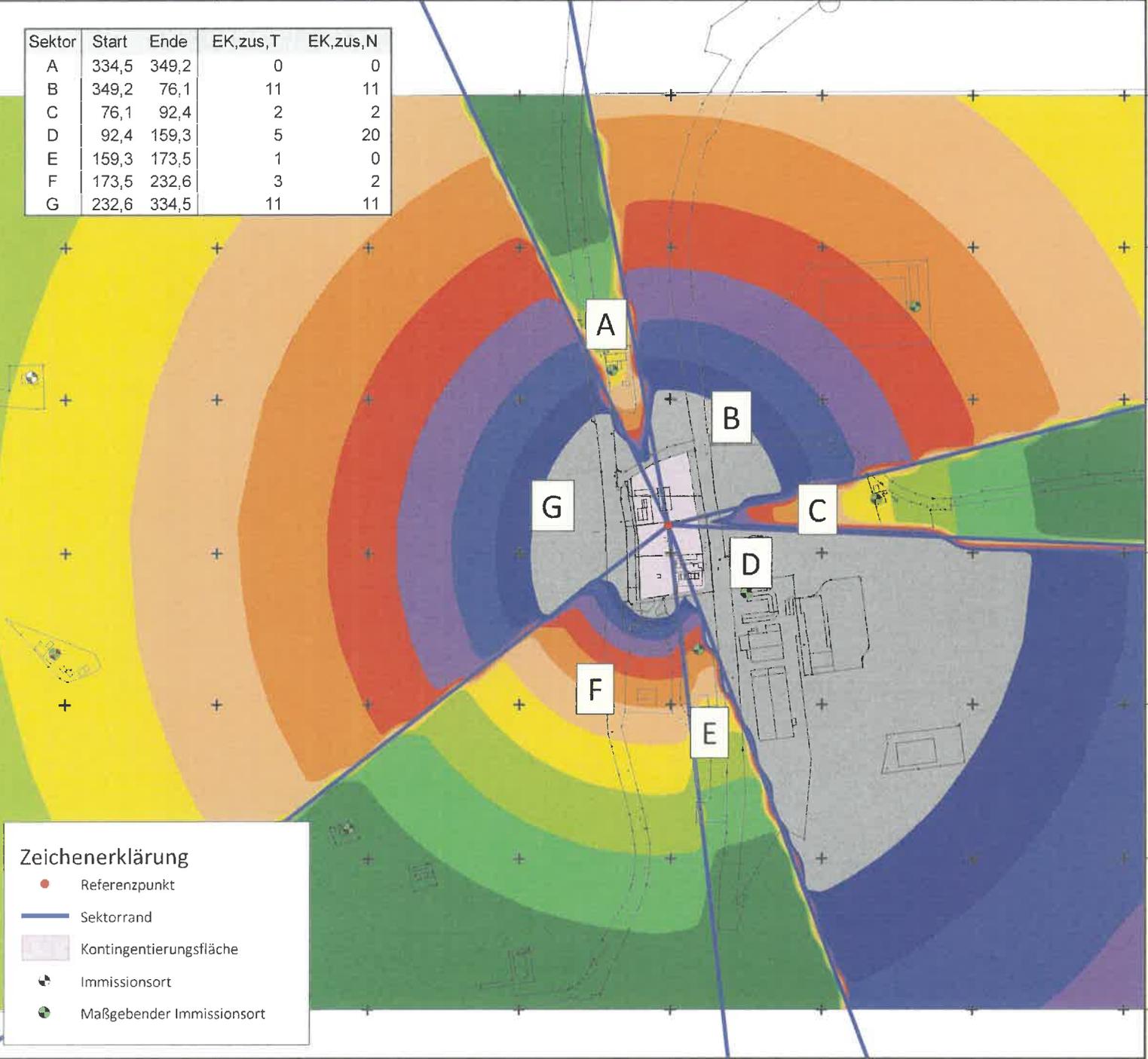


GEO.VER.S.UM
Planungsressler & Gemeinshaft Geiler

77800 77900 77920 77940 77960 77980 78000 78020

Sektor	Start	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	334,5	349,2	0	0
B	349,2	76,1	11	11
C	76,1	92,4	2	2
D	92,4	159,3	5	20
E	159,3	173,5	1	0
F	173,5	232,6	3	2
G	232,6	334,5	11	11

5470800
5470600
5470400
5470200
5470000
5469800
5469600



Zeichenerklärung

- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingentierungsfläche
- ⊙ Immissionsort
- ⊙ Maßgebender Immissionsort

Auftraggeber:
Herr Weber
Projekt: SU zum BPlan Böhmerstraße
Projekt-Nr. 2022 - F -23



Karte
4

Geräuschkontingentierung DIN 45691
Beurteilungszeitraum NACHT
Ergebnis-Nummer 1
Berechnung in 2 m über Grund

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Univ. H. Pressler
Erstellt am: 30.03.2022
Bearbeitet mit SoundPLAN 8.2, Update 22.03.2022

Pegelwerte LrN
in dB(A)

- < 30
- 30 - 32
- 32 - 34
- 34 - 36
- 36 - 38
- 38 - 40
- 40 - 42
- 42 - 44
- 44 - 46
- 46 - 48
- >= 48

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Fläche
- Flächenschallquelle



Maßstab 1:7500



GEO.VER.S.UM
Planungs
ressler & Gemein
schaff
Geiler



SU zum BPlan Böhmerstraße
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort	IO1 Böhmer Straße 24	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 30	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Straße 29	IO4 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 17	IO5 Böhmer Straße 14	IO6 Graf-von-Bogen-Straße 15	IO7 Sagweg 1	IO 8 Sagweg 12
Gesamtimmissionswert L(GI)	60,0	65,0	60,0	70,0	65,0	55,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Planwert L(PI)	50,0	55,0	50,0	60,0	55,0	45,0	50,0	50,0

			Teilpegel							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Böhmer Straße 24	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 30	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Straße 29	IO4 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 17	IO5 Böhmer Straße 14	IO6 Graf-von-Bogen-Straße 15	IO7 Sagweg 1	IO 8 Sagweg 12
GE Nord	6235.2	65	47,3	39,7	43,1	47,5	45,6	36,3	33,6	33,3
GE Schnellrestaurant	2332.6	69	42,9	37,9	41,9	50,1	50,9	37,3	33,6	32,9
GE Waschpark	1967.8	65	37,9	33,7	38,4	49,0	47,0	32,0	28,4	27,8
SO EH2	1748.5	65	38,9	33,9	38,3	46,0	43,1	31,1	27,9	27,4
SO EH West	1884.6	65	39,6	33,5	37,3	44,0	43,0	31,8	28,6	28,2
Immissionskontingent L(IK)			49,8	43,5	47,4	54,8	54,0	41,5	38,2	37,7
Unterschreitung			0,2	11,5	2,6	5,2	1,0	3,5	11,8	12,3



SU zum BPlan Böhmerstraße
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort	IO1 Böhmer Straße 24	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 30	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Straße 29	IO4 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 17	IO5 Böhmer Straße 14	IO6 Graf-von-Bogen-Straße 15	IO7 Sagweg 1	IO 8 Sagweg 12
Gesamtimmissionswert L(GI)	45,0	50,0	45,0	70,0	50,0	40,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
Planwert L(Pl)	35,0	40,0	35,0	60,0	40,0	30,0	35,0	35,0

		Teilpegel									
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	IO1 Böhmer Straße 24	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 30	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Straße 29	IO4 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 17	IO5 Böhmer Straße 14	IO6 Graf-von-Bogen-Straße 15	IO7 Sagweg 1	IO 8 Sagweg 12	
GE Nord	6235,2	50	32,3	24,7	28,1	32,5	30,6	21,3	18,6	18,3	
GE Schnellrestaurant	2332,6	57	30,9	25,9	29,9	38,1	38,9	25,3	21,6	20,9	
GE Waschpark	1967,8	0	-	-	-	-	-	-	-	-	
SO EH2	1748,5	47	20,9	15,9	20,3	28,0	25,1	13,1	9,9	9,4	
SO EH West	1884,6	46	20,6	14,5	18,3	25,0	24,0	12,8	9,6	9,2	
Immissionskontingent L(IK)			35,0	28,8	32,5	39,6	39,8	27,1	23,7	23,2	
Unterschreitung			0,0	11,2	2,5	20,4	0,2	2,9	11,3	11,8	



SU zum BPlan Böhmerstraße
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Entfernungsminderung A(div)

Teilfläche	Größe [m²]	IO1 Böhmer Straße 24	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 30	IO3 Dr.-Geogr-Schäfer-Straße 29	IO4 Dr.-Geogr-Schäfer-Str. 17	IO5 Böhmer Straße 14	IO6 Graf-von-Bogen-Straße 15	IO7 Sagweg 1	IO 8 Sagweg 12
GE Nord	6235,2	55,6	63,2	59,9	55,5	57,4	66,6	69,4	69,6
GE Schnellrestaurant	2332,6	59,8	64,8	60,8	52,6	51,7	65,3	69,1	69,8
GE Waschpark	1967,8	60,0	64,2	59,5	49,0	50,9	66,0	69,5	70,1
SO EH2	1748,5	58,6	63,6	59,2	51,5	54,3	66,3	69,6	70,0
SO EH West	1884,6	58,1	64,2	60,4	53,8	54,7	65,9	69,1	69,6



SU zum BPlan Böhmerstraße
Geräuschkontingentierung
RNAT0001

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GE Nord	65	50
GE Schnellrestaurant	69	57
GE Waschpark	65	0
SO EH2	65	47
SO EH West	65	46

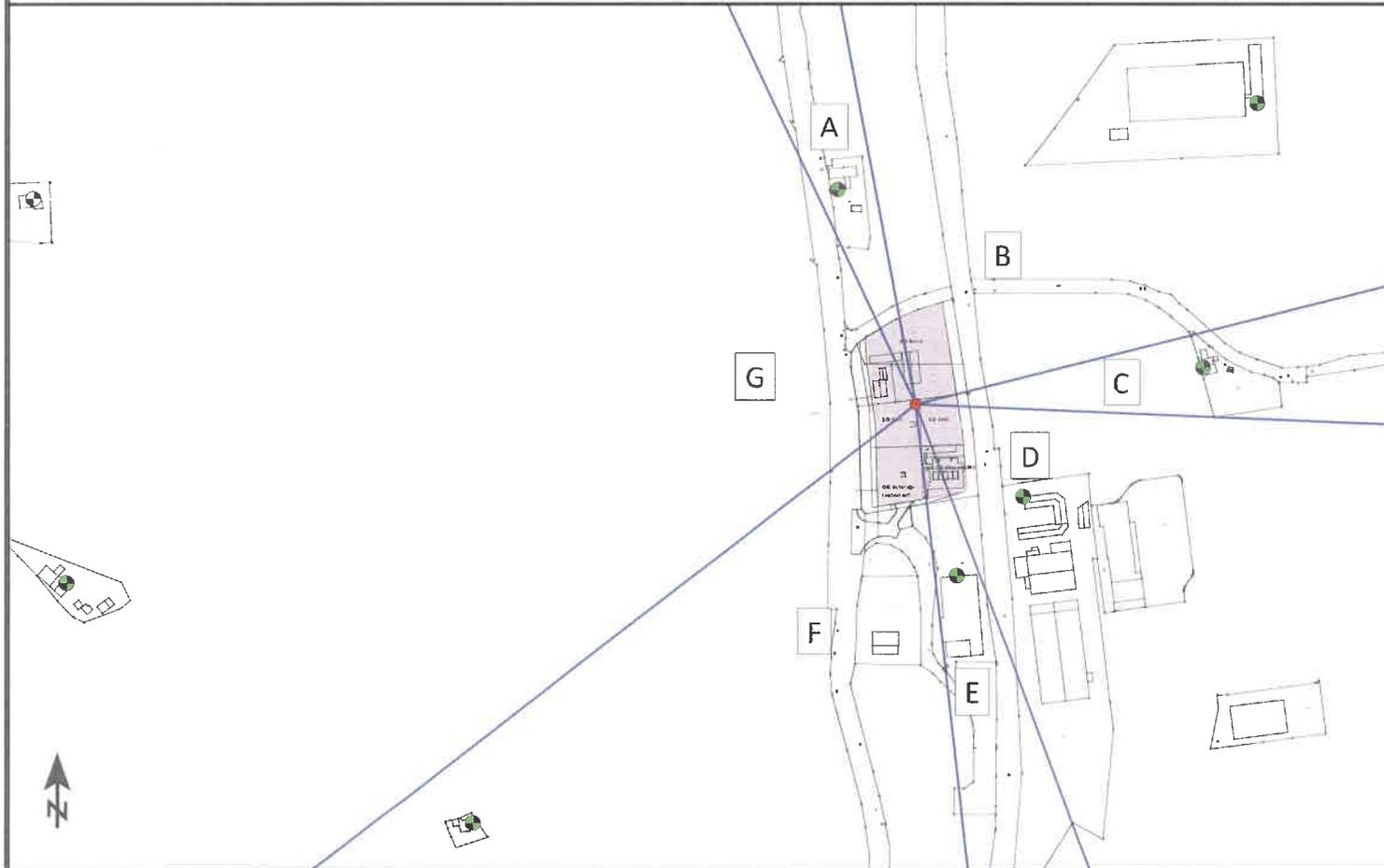
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



SU zum BPlan Böhmerstraße Geräuschkontingentierung RNAT0001

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK)+L(EK_{zus})$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
779597,69	5470236,09

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK.zus.T	EK.zus.N
A	334,5	349,2	0	0
B	349,2	76,1	11	11
C	76,1	92,4	2	2
D	92,4	159,3	5	20
E	159,3	173,5	1	0
F	173,5	232,6	3	2
G	232,6	334,5	11	11

Anhang

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Nahrungs- und Genussmittel	Back- und Konditoreiwaren	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Metzgerei- und Fleischereiwaren	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Obst und Gemüse	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Lebensmittel, Naturkost und Reformwaren	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	alkoholfreie und alkoholische Getränke Spirituosen	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
Gesundheits- und Körperpflege	Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Wach-, Putz- und Reinigungsmittel, etc.)	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Parfümeriewaren	zentrenrelevant
	freiverkäufliche Apothekerwaren und Pharmazeutika	zentrenrelevant & nahversorgungsrelevant
	Sanitätsbedarf (med. und orthopädische Artikel)	zentrenrelevant
Schreibwaren, Papier, Bücher	Zeitungen, Zeitschriften	zentrenrelevant
	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	zentrenrelevant
	Büromaschinen, Organisation	zentrenrelevant
	Bücher	zentrenrelevant
Bekleidung	Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung	zentrenrelevant
	Kinderbekleidung	zentrenrelevant
	Wäsche, Nachtwäsche, Miederwaren, Dessous	zentrenrelevant
	sonstige Bekleidung (Berufsbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Motorradbekleidung etc.)	zentrenrelevant
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware Stoffe, Wolle	zentrenrelevant

Anhang

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Schuhe, Lederwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme	zentrenrelevant
	Schuhe	zentrenrelevant
Sportartikel, -geräte, Fahrräder, Camping	Sportbekleidung, Bademoden	zentrenrelevant
	Sportschuhe	zentrenrelevant
	Fahrräder und Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	Camping- und Outdoorartikel	nicht-zentrenrelevant
	Reiter- und Anglerbedarf	zentrenrelevant
	Sportgeräte	zentrenrelevant
	Sportgroßgeräte	nicht-zentrenrelevant
Hausrat, Glas, Porzellan	Geschenkartikel	zentrenrelevant
	Glas, Porzellan, Keramik	zentrenrelevant
	Haushaltswaren, Bestecke, Schneidwaren	zentrenrelevant
Spielwaren, Hobby	Spielwaren	zentrenrelevant
	Baby- und Kleinkindausstattung	zentrenrelevant
	Künstlerbedarf, Bastelbedarf, Bastelzubehör	zentrenrelevant
	Musikinstrumente und Zubehör	zentrenrelevant
	Jagdbedarf, Waffen, Pokale	nicht-zentrenrelevant
Uhren und Schmuck	Uhren	zentrenrelevant
	Schmuck	zentrenrelevant

Anhang

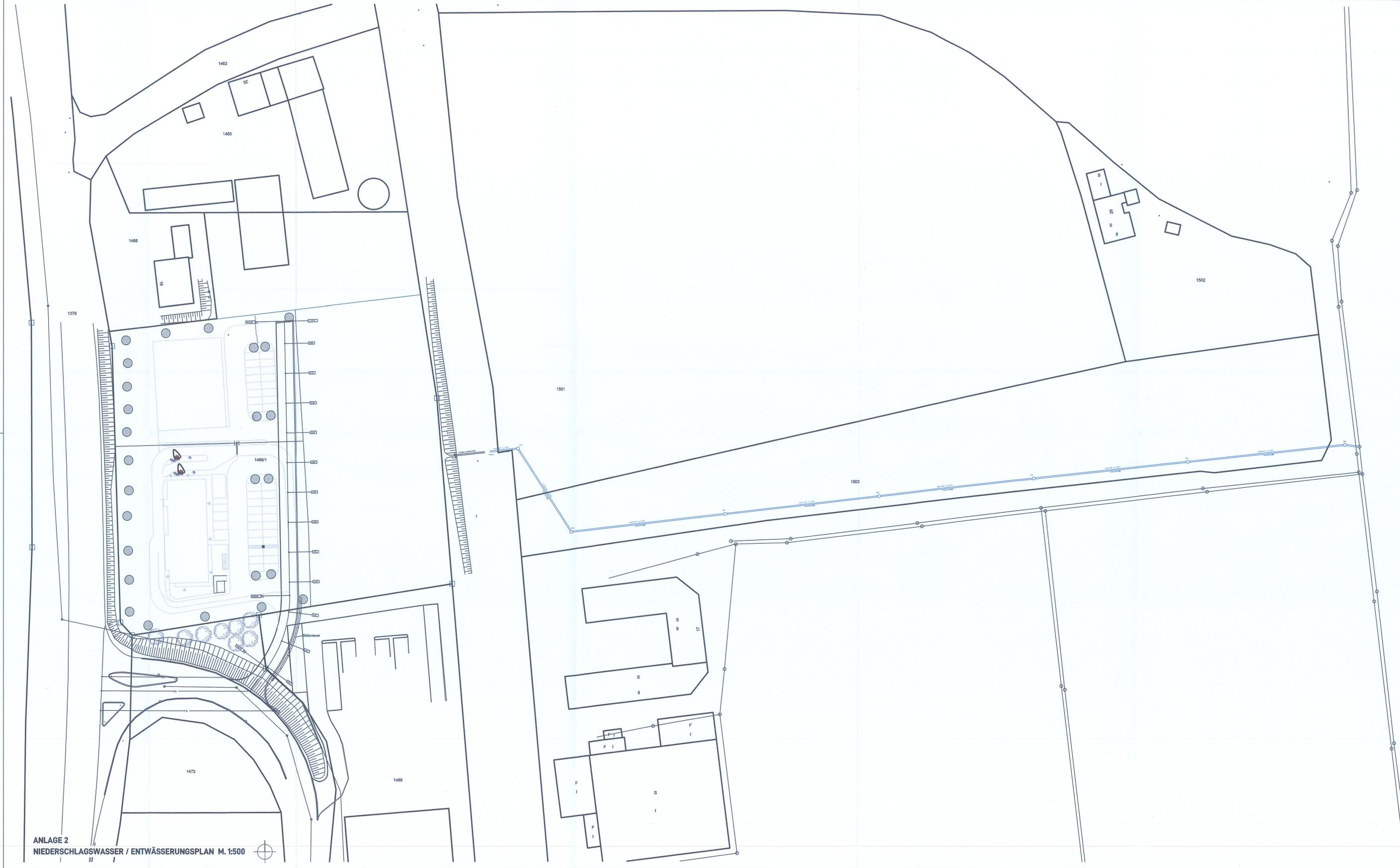
Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Elektroartikel und Leuchten	Elektrogroßgeräte (weiße Ware: Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, etc.)	zentrenrelevant
	Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)	zentrenrelevant
	Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorekorder, etc.)	zentrenrelevant
	Informationstechnik (Computer und Zubehör, Hardware, Software, etc.)	zentrenrelevant
	Telekommunikation und Zubehör	zentrenrelevant
	Bild- und Tonträger (Schallplatten, CDs, Video, etc.)	zentrenrelevant
	Leuchten	nicht-zentrenrelevant
Foto, Optik, Akustik	Foto	zentrenrelevant
	Optik, Augenoptik	zentrenrelevant
	Hörgeräte	zentrenrelevant
Einrichtungsbedarf	Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Küchen	nicht-zentrenrelevant
	Bilder, Bilderrahmen, Kunstgewerbe, Antiquitäten	zentrenrelevant
	Haus-, Bett- und Tischwäsche	zentrenrelevant
	Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen	zentrenrelevant
	Bettwaren, Matratzen	nicht-zentrenrelevant

Anhang

Sortimentsliste zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Stadt Furth im Wald

Hauptwarengruppe	Sortiment	Zentrenrelevanz
Bau- und Gartenmarkt-sortiment	Bauelemente, Baustoffe	nicht-zentrenrelevant
	Türen, Fenster, Wintergärten	nicht-zentrenrelevant
	Rollläden, Markisen	nicht-zentrenrelevant
	Kamine, Kachelöfen	nicht-zentrenrelevant
	Bodenbeläge (Fliesen, Teppich, Auslegware, etc.)	nicht-zentrenrelevant
	Farben und Lacke, Tapeten	nicht-zentrenrelevant
	Maschinen und Werkzeuge	nicht-zentrenrelevant
	Eisen-, Metall-, Kunststoffwaren, Elektroinstallationsmaterial	nicht-zentrenrelevant
	Bad, Sanitär, Heizung, Klima	nicht-zentrenrelevant
	Kfz- und Motorrad-Zubehör	nicht-zentrenrelevant
	zoologischer Bedarf	nicht-zentrenrelevant
	Tiernahrung	nicht-zentrenrelevant
	Holz	nicht-zentrenrelevant
	Blumen (Schnittblumen)	nicht-zentrenrelevant
	Pflanzen (Topf- und Freilandpflanzen), Sämereien,	nicht-zentrenrelevant
	Gartenartikel und Gartengeräte	nicht-zentrenrelevant
	Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- und Düngemittel, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau	nicht-zentrenrelevant
Sauna- und Schwimmbadanlagen	nicht-zentrenrelevant	
Kfz-Handel	Kraftfahrzeuge, Reifen	nicht-zentrenrelevant



ANLAGE 2
NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTWÄSSERUNGSPLAN M. 1:500



STADT FURTH IM WALD
LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

**ANLAGE 4 NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTWÄSSERUNGSPLAN
"3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEBIETES
AN DER BÖHMERSTRASSE"**

NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTWÄSSERUNGSPLAN
ENTWURF VOM 01.03.2023

M. 1:500

INGENIEURBÜRO
RIEDL
INGENIEURBÜRO
AHORNWEG 6 - 93437 FURTH IM WALD
T +49 (0) 9373 603455
E info@b-riedl.com
I www.b-riedl.com



ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB

Furth im Wald, den **03. März 2023**




1. Bürgermeisterin Sandra Bauer

STADT FURTH IM WALD

LANDKREIS CHAM
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ



BEBAUUNGSPLAN

„3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETS AN DER BÖHMERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

INHALT

1	BEGRÜNDUNG	3
1.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN	3
1.2	RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION	3
1.3	LANDESENTWICKLUNGS-PROGRAMM (LEP 2020)	8
1.4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	10
1.5	INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)	10
1.6	ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG	10
1.7	ZIELE DER PLANUNG	11
1.8	PLANUNGSINHALTE	12
1.9	BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE; GESTALTUNG	12
1.10	ERSCHLIEßUNG	13
1.11	GRÜNPLANUNG	15
1.12	IMMISSIONSSCHUTZ	16
1.13	NIEDERSCHLAGSWASSER	16
1.14	SCHMUTZWASSER	17
1.15	GRÖßE DES PLANGEBIETS	17
1.16	PLANUNGSALTERNATIVEN	17
2	UMWELTBERICHT	18
2.1	EINLEITUNG	18
2.1.1	INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG	18
2.1.2	DAS VORHABEN, SEINE ZIELE UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	18
2.1.3	DIE FUNKTIONEN UND ZIELE DES UMWELTBERICHTES IN DER UMWELTPRÜFUNG	18
2.1.4	PLANUNGSRELEVANTE ZIELE UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES UMWELTSCHUTZES	18
2.2	UMWELTAUSWIRKUNGEN	19
2.2.1	BESTANDSAUFNAHME	19
2.2.2	BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER, BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.2.3	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
2.3	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	26
2.3.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	27
2.3.2	AUSGLEICH	28
2.4	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	38
2.5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	38
2.5.1	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	38
2.5.2	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	38
2.5.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	39
2.6	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. §10 ABS. 5 BAUGB	40
3	ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG	40

1 BEGRÜNDUNG

1.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND VERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat für die Flur-Nrn. 1465, 1466, 1466/1, 1466/2, 1466/3, 1466/4, 1466/5 und 1466/6 Gemarkung Furth im Wald, die Aufstellung eines Bebauungsplans „3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets an der Böhmerstraße“ nach § 2 BauGB beschlossen.

Für die Flur-Nr. 1488 und 1489 wurde eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ beschlossen.

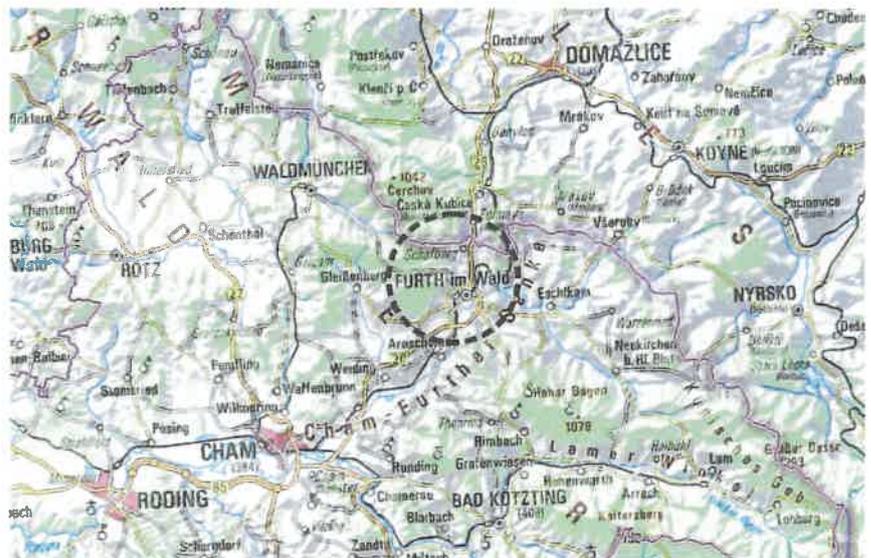
Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit Bescheid vom 13.02.2023, Az. BauR-6100. 7-1834-2022-FP, F.Nr. 08.35, hat das Landratsamt Cham die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald wegen der 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „An der Böhmerstraße“ genehmigt.

Am 16.02.2023 wurde die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

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

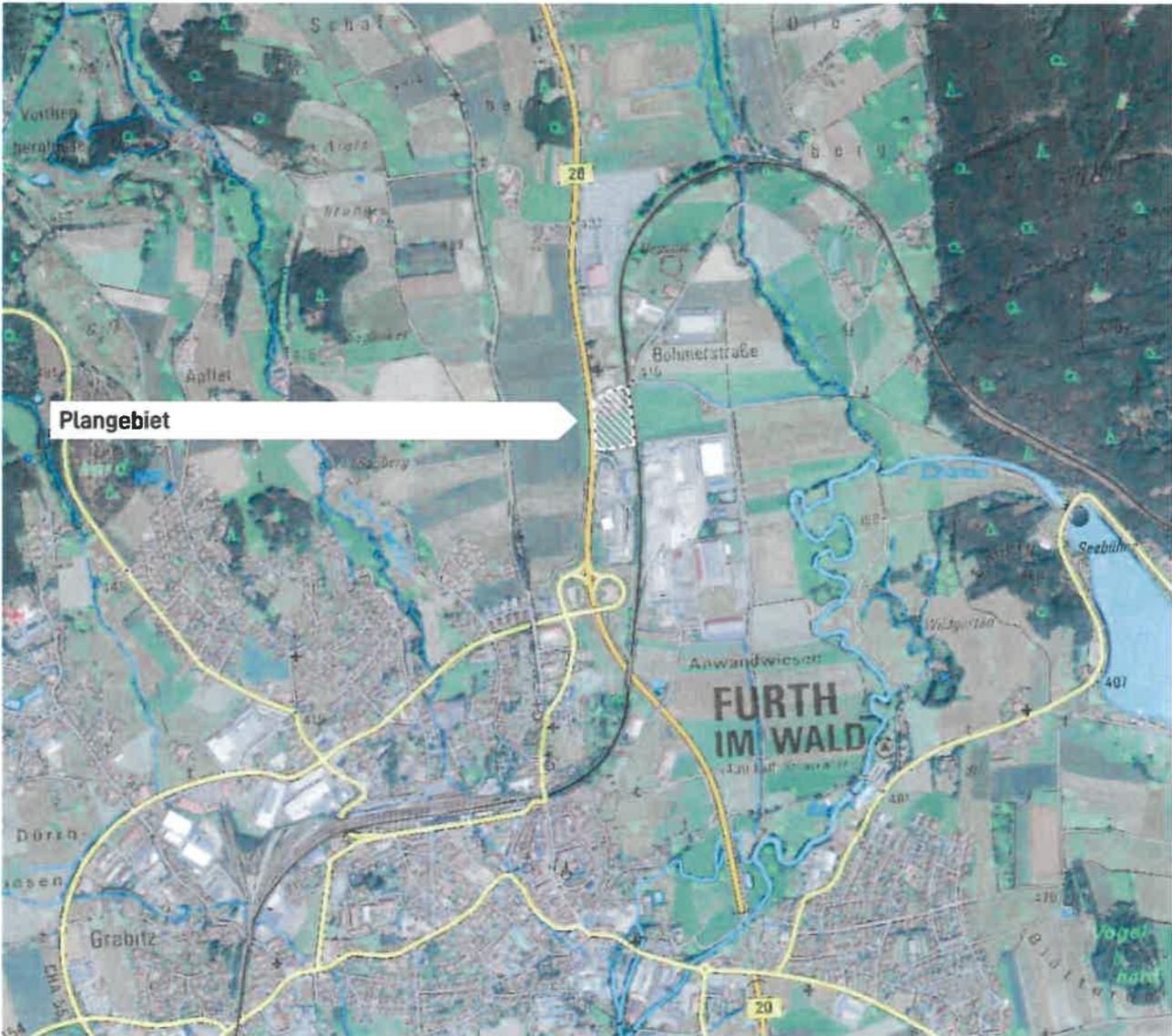


Lage der Stadt Furth im Wald im Landkreis / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4



Lage des Plangebiets im Stadtraum / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

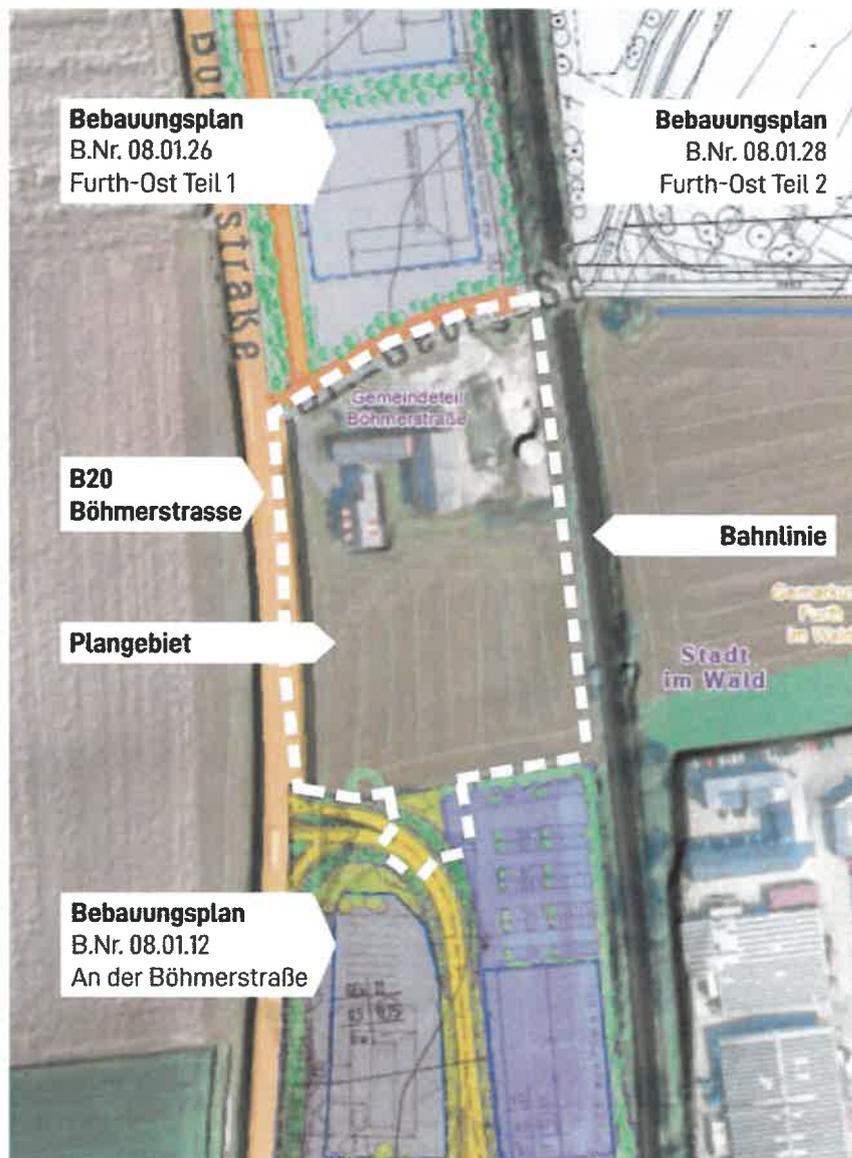
Die geplante Änderung und Erweiterung liegt ca. 1.250 m nördlich des Stadtkerns der Stadt Furth im Wald zwischen der Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) und der Bahnlinie Furth im Wald – Domažlice (CZ).



Luftbild mit Plangebiet / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

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

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

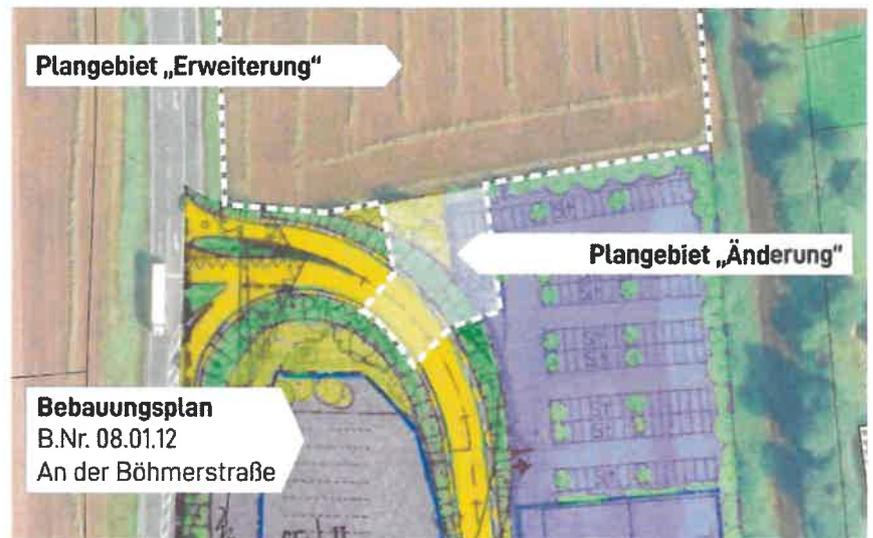


Luftbild mit rechtskräftigen Bebauungsplänen / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

Der südlich liegende rechtskräftige Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ wird im Bereich der Erschließungsstraße geändert.

Die Änderung betrifft zum einen die öffentliche Verkehrs- und Grünfläche, zum anderen die eine private Grünfläche und ein Teil der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

Alle weiteren planlichen wie textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ bleiben unverändert bestehen.



Luftbild mit rechtskräftigen Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12 / ohne Maßstab / Quelle: GeoBIS-Cham 3.4

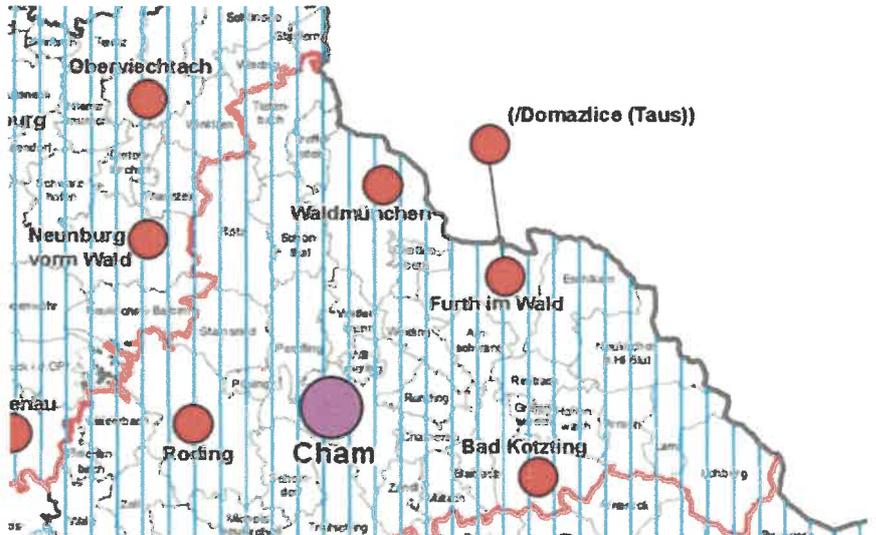
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern der Gemarkung Furth im Wald:

/	1465	bereits bebaut
/	1466	bereits bebaut
/	1466/1	
/	1466/2	bereits bebaut
/	1466/3	
/	1466/4	
/	1466/5	
/	1466/6	
/	1488	Teilfläche für die Erschließung, bereits überplant durch den Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12
/	1489	Teilfläche für die Erschließung, bereits überplant bereits überplant durch den Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,0 ha.

1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP 2020)

Die Stadt Furth im Wald wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Roding-Cham-Furth im Wald. Die Umgebung der Stadt ist in der Strukturkarte als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt.



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

Bedarfsnachweis für Gewerbeflächen

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

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

Reserven an gewerblichen Bauflächen:

Zwei unbebaute Flächen an der Dr.-Georg-Schäfer-Straße (ca. 4.000 qm und 6.000 qm) sind im Gegensatz zum vorliegenden Plangebiet nicht nutzungsbeschränkt. Diese einzelnen, nicht zusammenliegenden Bereiche stehen somit Betrieben zu Verfügung, die aufgrund ihrer Emissionen in nutzungsbeschränkten Gebieten nicht zulässig sind. Es handelt sich hierbei

um die einzigen, nicht beschränkten Gewerbegebietsflächen der Stadt Furth im Wald.

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

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

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

Flächenbedarf aufgrund konkreter Anfragen:

Der Investor selbst benötigt Planungssicherheit in Form von Gewerbegebietsflächen in einer Größe von 3,0 ha. Des Weiteren liegen für jedes geplante Baufeld konkrete Anfragen von externen und ortsansässigen Betrieben vor, die einen Bedarf von 7,0 ha haben. Die einzelnen Vorhaben sind voneinander abhängig, weshalb sie auch gemeinsam auf einer Gewerbegebietsfläche mit einer nicht öffentlichen, internen Erschließung entwickelt werden.

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

Zusammenfassung:

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

1.4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Furth im Wald vom 4.12.1979 und der 33. Änderung vom 16.02.2023 (Tag der Bekanntmachung).

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für ein „Gewerbegebiet“ und in Teilen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnet.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit Bescheid vom 13.02.2023, Az. BauR-6100. 7-1834-2022-FP, F.Nr. 08.35, hat das Landratsamt Cham die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Furth im Wald wegen der 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets „An der Böhmerstraße“ genehmigt.

Am 16.02.2023 wurde die Erteilung der Genehmigung gemäß §6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1.5 INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Im gültigen integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Furth im Wald werden die bestehenden Gewerbegebiete an der Böhmerstraße als verkehrsgünstig gelegen, einfach angelegt, von großflächigen Strukturen geprägt und ohne siedlungsräumliche Einbindung angelegt bezeichnet.

Sie sind als Präventionsflächen gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Gebiete, deren aktuelle Nutzung weitgehend intakt ist. Die Flächen verfügen über eine besondere lagebezogene, funktionale oder strukturelle Eignung für die aktuelle Nutzung. Der stadumbaubezogene Handlungsbedarf für diese Flächen umfasst die Aktivitäten „beobachten“ und „erhalten“. Hierbei können präventive Maßnahmen zur Sicherung der Standortqualität notwendig sein.

Entsprechend der Planungsabsicht des Investors werden im Bebauungsplan fünf Gewerbeflächen ausgewiesen.

In den Gewerbegebietsflächen GE.2 und GE.3 wird die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, um das mögliche Entstehen einer landesplanerisch unerwünschten Einzelhandelsagglomeration am Standort „An der Böhmerstraße“ auszuschließen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Sicherung der Standortqualität beigetragen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Gewerbeerweiterung geschaffen.

1.6 ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG

Das Plangebiet ist in der 33. Änderung des Flächennutzungsplans vom 16.02.2023 (Tag der Bekanntmachung) als Fläche für ein „Gewerbegebiet“ und in Teilen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Im Norden befinden sich derzeit auf den Flur-Nr. 1465, 1466 und teilweise 1466/2 der Gemarkung Furth im Wald ein Wohngebäude und zwei Lagerhallen mit gewerblicher Nutzung.

Das gesamte Areal ist bisher nicht überplant. Bauvorhaben müssten sich demnach gemäß § 35 BauGB beurteilt werden.

Planungsanlass ist die städtebauliche Ordnung des Gebiets im Sinne des § 1 BauGB.

Gewerbeflächen

Anlass für die Überplanung ist zum einen die Absicht des Investors auf den Flur-Nrn. 1465, 1466 und 1466/2 der Gemarkung Furth im Wald den bestehenden Gewerbebetrieb zu erweitern und das bestehende Wohngebäude in eine notwendige Betriebsleiterwohnung zu ändern.

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

Zum anderen die Schaffung von Gewerbeflächen auf der Flur-Nrn. 1466/3, 1466/4, 1466/5 und 1466/6 der Gemarkung Furth im Wald um ein Drive-In Schnellrestaurant und eine SB-Waschanlage realisieren zu können.

Betriebsleiterwohnung

Die Notwendigkeit ist dadurch begründet, dass im eigenen Gewerbebetrieb beispielsweise auch regelmäßig außerhalb der üblichen Öffnungszeiten Anlieferungen und Abholungen stattfinden.

Zur Sicherung des Betriebsablaufs wird daher die Unterbringung einer Betriebsleiterwohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Diese Betriebsleiterwohnung ist dem Gewerbegebiet GE.1 zugeordnet.

1.7 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.

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

Ebenso wird durch die Aufstellung die unbeplante Lücke zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen B.Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ im Norden und B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ im Süden geschlossen.

1.8 PLANUNGSINHALTE

Im Wesentlichen regelt der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie für die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs.

Die geplante Bebauung schließt die Lücke zwischen dem südlich gelegenen Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ und den bestehenden Gebäuden im Norden des Plangebiets.

Die Grundstruktur der umgebenden Bebauung ist geprägt durch gewerbliche Betriebe und Lagerflächen. Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind daher nicht erkennbar.

Ein wesentlicher Planungsaspekt ist, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen und landschaftsplanerisch zu ordnen bzw. zu gestalten. Den Belangen des Naturschutzes wird durch die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen Rechnung getragen.

Um mögliche Konflikte aus dem Immissionsschutz zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Geräuschkontingentierung erstellt, welche in den Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan berücksichtigt ist.

1.9 BAULICHE NUTZUNG, BAUWEISE; Grundflächenzahl GESTALTUNG

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,8 nach BauNVO als Maximalwert festgesetzt.

Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Wand- bzw. Firsthöhe ist mit 10,00 m im gesamten Plangebiet festgesetzt.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen 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.

Zum Erfassen des Geländeverlaufs wurde im Vorfeld eine Vermessung mit Höhenaufnahme erstellt. Daraus abgeleitet wurde die Höhenlage für die interne Erschließung des Plangebiets festgelegt und in Abhängigkeit davon die einzelnen Höhenbezugspunkte.

Bauweise

Bei den Gebäudemaßen der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass das Längenmaß von 50 m nicht überschritten wird. Daher wurde für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

Baugrenzen

Die Baugrenzen sind zum Teil bereits an vorliegende Objektplanungen und die Erschließungsplanung angepasst, wobei Toleranzen für eventuelle Planänderungen und Anbauten berücksichtigt wurden.

Auf den privaten Verkehrsflächen, außerhalb der Baugrenzen sind nach § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet

gelegenen Grundstücke dienen, zulässig. Darin sind insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten, Fahrradabstellanlagen, Boxen für Einkaufswägen, Müllsammelbehälter, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

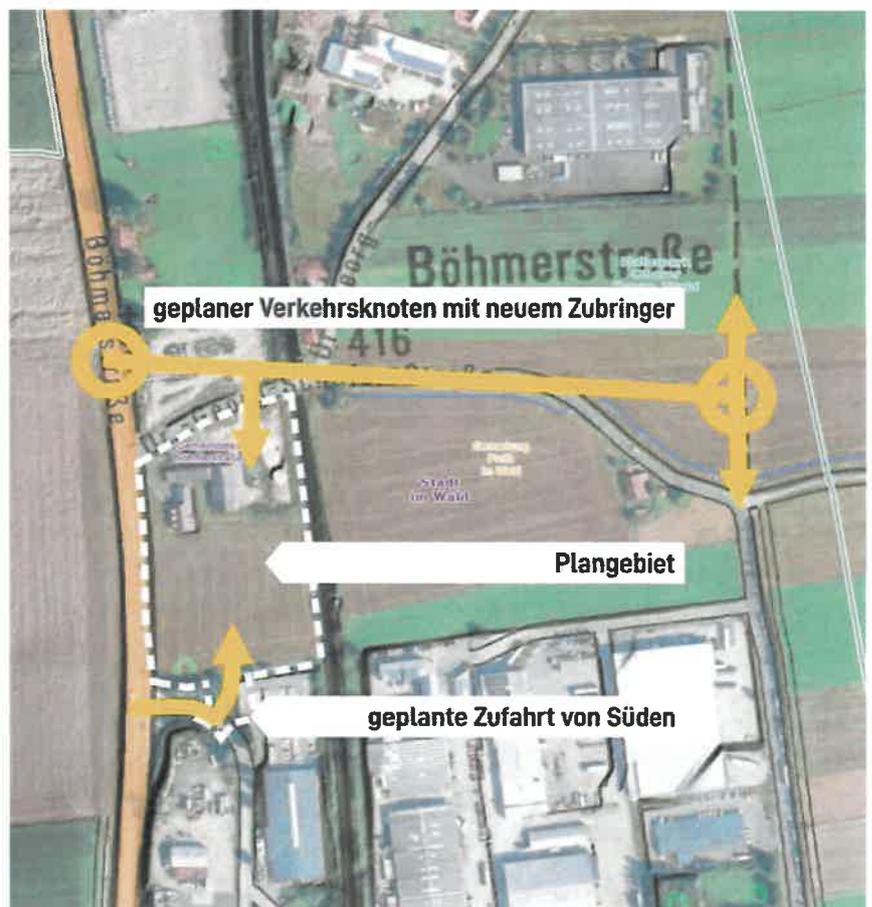
Aufschüttungen und Abgrabungen sind notwendig, um das Gebiet für die geplanten Vorhaben nutzen zu können. Allerdings werden Aufschüttungen und Abgrabungen im Bebauungsplan auf ein Maximalmaß von 3,00 m vom Urgelände beschränkt.

Stützmauern sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang errichtet werden. Ihre Höhe darf maximal 2,00 m ab Oberkante fertiges Gelände betragen.

1.10 ERSCHLIEßUNG

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

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



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

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

Daher erfolgt die Erschließung und verkehrstechnische Anbindung der Plangebiete GE.2, GE.3, GE.4 und GE.5 vorläufig von der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche auf der Flur-Nr. 1488.

Die Betriebsleiterwohnung und das Gewerbegebiet GE.1 werden wie derzeit auch von der nördlich liegenden Dr.-Georg-Schäfer-Straße erschlossen.

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

Grundlage der verkehrsplanerischen Untersuchung waren

- a) der Bebauungsplanvorentwurf
- b) Ergebnisse der durchgeführten Verkehrszählung am Knotenpunkt B20 / Böhmer Straße
- c) Verkehrsnachfrageprognose nach dem Bosserhoff-Verfahren für das Plangebiet
- d) Leistungsberechnungen mittels Knotensimulationsprogramm KNOSIMO 6.1.3 für die Knotenpunkte B20 / Böhmer Straße und Böhmer Straße / Zufahrt Plangebiet

Die Ergebnisse der Leistungsberechnung zeigen, dass in den Spitzenstunden mittags und nachmittags

1. keine Rückstauungen auf der Bundesstraße 20 auftreten, die den Verkehrsfluss behindern.
2. die Rückstaulänge der Linksabbiegespur der Bundesstraße 20 im Bestand ausreichend dimensioniert ist, die zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig aufzunehmen.
3. der Knotenpunkt Bundesstraße 20 / Böhmer Straße leistungsfähig bleiben wird.
4. die Rückstauungen in der Böhmerstraße zur Bundesstraße 20 hin die Zufahrt zum Plangebiet nicht blockieren werden.
5. die Zufahrt zum Plangebiet ausreichend leistungsfähig sein wird.

Stellplätze

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze ist dabei für jedes Bauvorhaben auf Grundlage der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Garagen- und Stellplatzpflicht (Garagen und Stellplatzsatzung der Stadt Furth im Wald)“ vom 14.01.2022 zu ermitteln.

Um den Versiegelungsgrad insgesamt zu senken und aus Gründen des Bodenschutzes sind Stellplätze in versickerungsfähigem sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit die örtlichen Gegebenheiten dies erlauben.

1.11 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. Diese dienen der Eingrünung und Gliederung des Gebietes, sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Der Landschaftsraum entlang der Böhmerstraße ist baulich bereits stark mit Gewerbe vorbelastet. Im Osten entlang der Bahnlinie auf den Flächen der Deutschen Bahn sind vereinzelt Heckenstrukturen vorhanden, die die geplante Bebauung nicht wesentlich eingrünen.

Eingrünung

Am südlichen und östlichen sowie teilweise am nördlichen Rand des Plangebiets 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 als Heister in diese festgesetzten Grünflächen wird die nachteilige Wirkung der Gebäudehöhen 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

Entlang der Böhmerstraße an der westlichen Gebietsgrenze wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Diese verbindet die straßenbegleitenden Grünflächen, welche bereits in den nördlich und südlich angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzt sind, miteinander.

In dem Grünstreifen werden Einzelbaustandorte als Hochstämme mit einem Pflanzabstand von ca. 15 m festgelegt. Zusätzlich werden Strauchgruppen aus heimischen Sträuchern festgesetzt, sodass mindestens 50% der Gesamtlänge der westlichen Plangrenze eingegrünt werden.

Der Grünstreifen mit der Baumreihe stellt den Übergang von der bebaubaren Grundstücksfläche zum Straßenbegleitgrün der Böhmerstraße her.

Durchgrünung

Um die Einbindung des Bebauungsgebiets in die Landschaft weiter zu verbessern, ist neben der Eingrünung auch eine Durchgrünung erforderlich. Hierfür wird ein großkroniger, heimischer Laubbaum mindestens alle 1.000 qm festgesetzt, alternativ ein Laubbaum der II. Ordnung alle 500 qm.

Diese Pflanzfestsetzungen über einen Flächenansatz und die Festsetzungen zur Baumüberstellung von Parkplätzen führen zu der beabsichtigten Durchgrünung der ausgewiesenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen.

Artenliste

Geeignete Gehölzarten sind jeweils der Pflanzliste zu entnehmen. Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung

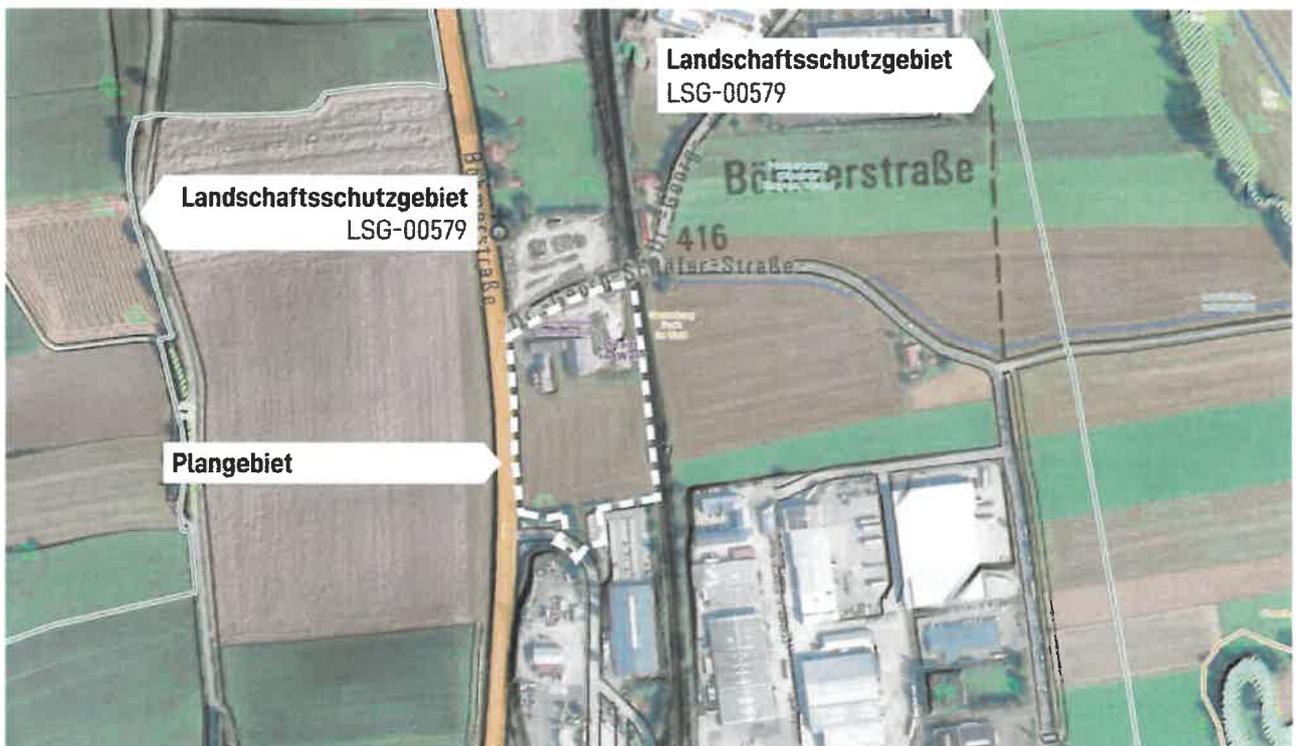
dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

Landschaftsschutzgebiet

In einer Entfernung von ca. 285 m westlich und 360 m östlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00579 „Oberer Bayerischer Wald“, welches aber durch das Bauleitverfahren nicht berührt wird.



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

1.12 IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Geräuschkontingentierung vom Ingenieurbüro GEO.VERS.SUM erstellt, welches als Anlage der Begrünung beigefügt ist.

1.13 NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Dafür wird das Niederschlagswasser durch eine bestehende Verrohrung durch den Bahndamm auf der Flur-Nr. 1 geleitet und im östlichen Bereich des

Bahndamms über eine Rohrleitung zum städtischen Regenwasserkanal in der Dr.-Georg-Schäfer-Straße abgeleitet.

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

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

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

1.14 SCHMUTZWASSER

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

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

1.15 GRÖÖE DES PLANGEBIETS

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 19.980 qm und setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet GE.1	6.122 qm
Gewerbegebiet GE.2	2.480 qm
Gewerbegebiet GE.3	2.493 qm
Gewerbegebiet GE.4	1.810 qm
Gewerbegebiet GE.5	1.960 qm
private Grünfläche	788 qm
öffentliche Grünfläche	338 qm
Ausgleichsfläche	3.558 qm
öffentliche Verkehrsfläche	431 qm
Gesamt	19.980 qm

1.16 PLANUNGALTERNATIVEN

Die von der Ausweisung betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz des Investors und werden im nördlichen Bereich für seinen Gewerbebetrieb genutzt.

Die Planaufstellung schafft Planungssicherheit und ermöglicht die beabsichtigte Weiterentwicklung des Betriebs.

Aufgrund der Standortvorteile wurden daher keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

2 UMWELTBERICHT

2.1 EINLEITUNG

2.1.1 INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG

Inhalt der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen.

Ebenso wird durch die Aufstellung die unbeplante Lücke zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen B.Nr. 08.01.26 „Furth-Ost Teil 1“ im Norden und B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ im Süden geschlossen.

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 Aufstellungsverfahrens 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 Landschaftspflege
- / § 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. 1.250 m nördlich des Ortskerns von Furth im Wald. Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche 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. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ vom 8.07.1991 festgesetzt ist, sowie um ein Sondergebiet für Einzelhandel, welches in der 1. Änderung vom 9.03.1993 zum genannten Bebauungsplan festgesetzt ist.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 210 m östlich vom Planungsgebiet.

Erholungsfläche

Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung keine übergeordnete Bedeutung. Es handelt sich dabei um Feldfluren ohne eigene infrastrukturelle Einrichtungen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Der Planungsbereich wird ackerbaulich genutzt, der gesamte Umgriff weist intensiv agrarische Strukturen auf.

Forstwirtschaftliche Nutzung

Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich ca. 680 m westlich des Planungsbereiches.

Verkehr

Das Planungsgebiet wird über eine Zufahrt von der Bundesstraße 20 (Böhmerstraße) sowie von der Dr.-Georg-Schäfer-Str. im Norden 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 Ackerfläche genutzten Flächen sind keinerlei nennenswerte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden.

Im nördlichen Teil der Flur-Nr. 1488 Gemarkung Furth im Wald sind bestehende Baumstrukturen vorhanden, welche für die geplante Zufahrt zum Plangebiet zum Teil gerodet werden müssen.

Fauna

Auf dem als Ackerfläche genutztem Areal sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten zu erwarten.

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 darauf verwiesen, dass im Zuge des vorliegenden Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit aufgerufen wurde, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bis dahin gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen. Die eingegangenen Anregungen wurden nach Abwägung in die Entwurfsplanung einbezogen.

**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

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

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

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

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

Durch die Standortwahl kann somit die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist zudem bereits eine Bebauung vorhanden.

Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden.

Die Veränderung der Oberflächenformen wird vermieden. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt.

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

Auswirkungen

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

Ergebnis

Es sind auf Grund der Versiegelung und der Erdbewegungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die teilweise Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.

Der Betrachtungsraum ist dem hydrogeologischen Teilraum Oberpfälzer - Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Festgesteinsgrundwasserleiter (Kluftgrundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus charakterisiert werden.

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

Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen

Baubedingt ist immer mit einer eventuellen Gefahr der Grundwasserverschmutzung in den Bodenabtragbereichen durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Anlagebedingt ist mit einer geringfügig gestiegenen Gebietsabflussbeschleunigung zu rechnen.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 7-8°C, der Niederschlag 750 bis 850 mm im Jahr.

Durch die Nutzungsveränderung entfallen landwirtschaftliche Luftbelastungen, wie sie u.U. durch Düngen oder Spritzen verursacht werden. Im Gegenzug führt die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes zu vermehrtem Verkehr und kann zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führen.

Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Eine besondere Bedeutung für die Sicherung eines Kalt- und Frischlufttransportes an dieser Stelle ist nicht gegeben.

Auswirkungen

Es ist mit keiner Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner bereits vorhandenen Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.

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

Innerhalb des Planungsbereiches sind durch die Planung für das Schutzgut Pflanze keine sonstigen lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten betroffen.

Auswirkungen

Es ist keine Beeinträchtigung bestehender Biotopflächen vorhanden.

Die Entstehung von Störungen durch Lärm und Erschütterungen ist nur temporär.

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

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Beschreibung

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen. Die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Erholungsfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die

Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und Infrastruktur, Beziehungen zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit.

Das Umfeld ist zumeist agrarisch in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen geprägt. Südlich schließt direkt ein Gewerbegebiet an. Die nächstgelegenen, Bereiche mit Wohnfunktionen sind ca.210 m entfernt.

Auswirkungen

Durch die Lage des Gebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung

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

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

Auswirkungen

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

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

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung

Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen, Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.

Sichtbeziehungen bzw. Sichtachsen zu bestimmten, markanten Punkten in der Landschaft oder zu Denkmälern werden nicht gestört.

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

Auswirkungen

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

Ergebnis

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.

Ergebnis

Es sind keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

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 bleibt 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 bleibt.

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 weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften auf den Ackerflächen durch Düngegaben ist zu erwarten, da die momentane Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten würde.

Wasser

Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.

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 Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter landwirtschaftlich genutzt. Die Flächendefizite für ein Gewerbe- und Sondergebiet für Einzelhandel blieben ebenfalls bestehen.

Die fehlende Planungssicherheit für den bestehenden Gewerbebetrieb bliebe bestehen.

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

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 die von der Ausweisung betroffenen Grundstücke sich bereits im Besitz des Investors befinden und im nördlichen Bereich auch für seinen Gewerbebetrieb genutzt werden. Somit würde ein Alternativstandort aufgrund der Notwendigkeit der Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebs größere Eingriffe in die Schutzgüter mit sich bringen.

Die Planaufstellung schafft Planungssicherheit und ermöglicht die beabsichtigte Weiterentwicklung des Betriebs.

2.3.1 VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

Boden

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen an den Geltungsbereichsgrenzen 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.

Wasser

Die Versiegelung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Einer weitestgehenden Niederschlagswasser- versickerung im Bereich von Stellplätzen wird durch die Wahl von geeigneten durchlässigen Belägen Rechnung getragen. 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. An den Geltungsbereichsgrenzen werden Grünflächen festgesetzt. Innerhalb des Planungsgebietes werden ebenfalls Maßnahmen zur Begrünung festgesetzt.

Tiere und Pflanzen

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

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.

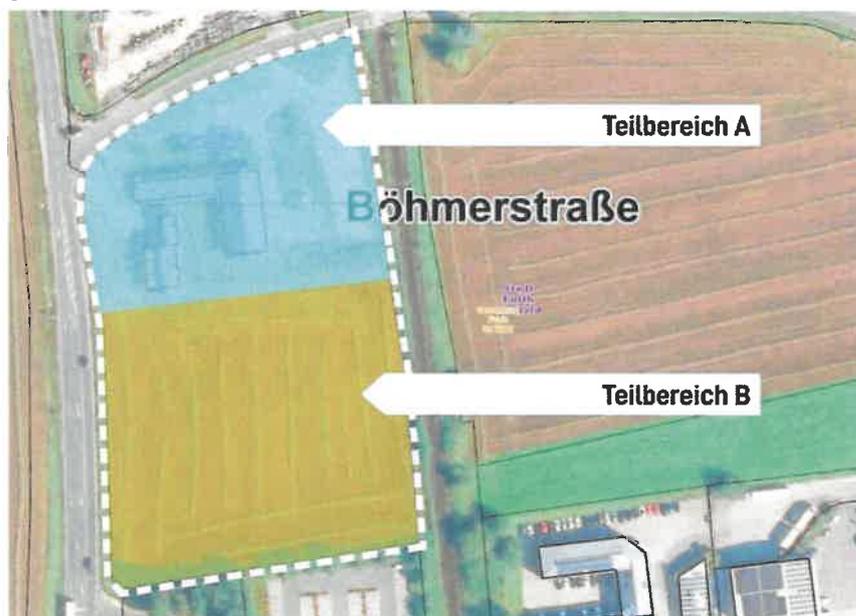
SCHRITT 1 / ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT (BESTANDSAUFNAHME)

Bezüglich der Lage wird auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

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

Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

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



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

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

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

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

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplans B.Nr. 08.01.12 „An der Böhmerstraße“ stellt sich die Flächenbilanz gegenüber der Neuplanung wie folgt dar:

festgesetzte Art der Nutzung	Bestand gem. Bebauungsplan B.Nr. 08.01.12	Neuplanung
öffentliche Verkehrsfläche	303 qm	431 qm
öffentliche Grünfläche	316 qm	338 qm
private Grünfläche	113 qm	236 qm
Gewerbegebietsfläche	273 qm	0 qm
Gesamt	1.005 qm	1.005 qm

Die Summe der Grünflächen im bestehenden Bebauungsplan beläuft sich auf 429 qm. Dem gegenüber stehen Grünflächen gem. aktueller Planung von 574 qm.

Es ist ersichtlich, dass es zu keiner negativen Beeinflussung von Natur und Landschaft im Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans kommt.

Daher wird im Folgenden auf eine schutzbezogene Bewertung des Bereichs der Änderung verzichtet und der erforderliche Ausgleich auf Basis der Teilfläche B ermittelt.

Arten und Lebensräume

Teilbereich A

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

Teilbereich B

Dieser Bereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Wiesenfläche genutzt.

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

Schutzbezogene Bewertung: I / **mittlerer Wert**

Boden

Teilbereich A

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

Teilbereich B

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

Schutzbezogene Bewertung: **II / unterer Wert**

Wasser

Das Schutzgut kann der, ihrer Bedeutung entsprechenden, Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind.

Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.

Schutzbezogene Bewertung: **I / unterer Wert**

Klima und Luft

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

Schutzbezogene Bewertung: **I / mittlerer Wert**

Landschaftsbild

Teilbereich A

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

Teilbereich B

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

Schutzbezogene Bewertung: **I / mittlerer Wert**

Zusammenfassung

Teilbereich A

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

Teilbereich B

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

Kategorie gemittelt

Teilbereich B

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

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

Boden

Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Ebenso sind keine kulturhistorische Böden- und Oberflächenformen vorhanden.

Durch die Errichtung von Gebäuden auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen unumgänglich.

Wasser

Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Klima und Luft

Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Die Fläche ist auch kleinklimatisch nicht wirksam.

Landschaftsbild

Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden auch durch die geplante Bebauung nicht negativ beeinträchtigt.

Grünordnerische Maßnahmen

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

Zusammenfassung

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

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

SCHRITT 3 / ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Straßenbegleitgrün (Flur-Nr. 1488)

Das Straßenbegleitgrün aus Strauch- und Gehölzstrukturen auf der Flur-Nr. 1488, welches durch die geplante öffentliche Verkehrsflächen entfällt, wird in gleicher Größe und Qualität entlang der neuen Zufahrtsstraße ersetzt.

Diese Neuanlage von Strauch- und Gehölzstrukturen befindet sich vor allem auf der Flur-Nr. 1489 auf derzeit zum Teil versiegelten Flächen.

Durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche entfällt eine Fläche von 92 qm des Straßenbegleitgrüns.

92 qm an zu erstellender Grünfläche mit dem Aufbau eines ca. 5,0 m breiten Grünstreifens und der Pflanzung einer 3 reihigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern wird festgesetzt.

Somit wird das entfallende Grün in gleicher Größe und Qualität ersetzt und wird in der weiteren Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen nicht mehr berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Darstellung des Ausgleichs / ohne Maßstab

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Gebiete unterschiedl. Bedeutung für Natur und Landschaftsbild	GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: / Ackerflächen / Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen / Verrohrte Gewässer / Ausgeräumte, Agrarlandschaften / vgl. Liste 1 a im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: / Nicht standortgemäße Erstauf- forstungen und Wälder / Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege / Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst / Auenstandorte / Bisherige Ortsrandbereiche mit ein- gewachsenen Grünstrukturen / vgl. Liste 1 b im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: / Naturnah aufgebaute, standortge- mäßige Wälder mit hohem Anteil stand- ortheimischer Baumarten / Ältere Gebüsch- und Heckenland- schaften, artenreiche Waldränder / Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte / Flächen mit Klimaausgleichsfunkt. für besiedelte Bereiche / Hist. Kulturlandschaften, kulturhist. Landschaftselemente / vgl. Liste 1 c im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft“)	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

Das Plangebiet wird in **Feld A I** eingeordnet.

Kompensationsfaktor

Eingriffsgewichtung

- / festgesetzte GRZ > 0,35
- / gesamtversiegelter Anteil max. 0,8
(Hinweis: festgesetzte Grünflächen werden bei der Gesamtfläche nicht berücksichtigt)

Kategorie

- / Teilbereich A: bereits teilweise versiegelt und als Verkehrs- und Lagerfläche genutzt
- / Teilbereich B: intensiv genutztes Grünland

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die betroffene Fläche liegt nicht im Bereich der Biotopkartierung Bayern. Es handelt sich auch nicht um gesetzlich geschützte Biotope, für die zu beachten wäre, dass die hierfür geltenden besonderen Biotopschutzbestimmungen selbständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung kommen.

Faktor

Kategorie I; Feld A I; 0,3 bis 0,6

Unter Anwendung des Leitfadens ergibt sich somit der Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Festgesetzte GRZ > 0,35).

Unter Heranziehung der Listen des Leitfadens ergibt sich, dass weder die Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) noch die Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) für den Bereich einschlägig sind. Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Acker- und Grünfläche ist die Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Kompensationsfaktor

Kategorie I, Typ A	Feld A I	gewählter Wert 0,40
--------------------	----------	---------------------

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Fläche (Teilbereich B)	GE.2	2.479 qm
	GE.3	2.493 qm
	GE.4	1.810 qm
	GE.5	1.960 qm

Gesamtfläche		8.742 qm
--------------	--	----------

Kompensationsfaktor	0,40	
---------------------	------	--

Ausgleichsflächenbedarf	0,40 x 8.742 qm	3.497 qm
--------------------------------	-----------------	-----------------

geplante Ausgleichsfläche		3.558 qm
---------------------------	--	----------

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

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

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen

Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen (1 – 25 Jahre Entwicklungsdauer)	Aufgrund der Ausgangssituation (intensiv genutztes Grünland) kann der Ausgleich durch die angestrebten Maßnahmen Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, aktive Heckenpflanzungen, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen erreicht werden.
---	--

Ausgleichsfläche

Es werden zwei Teilflächen „Ausgleichsfläche 1“ und „Ausgleichsfläche 2“ für den Ausgleich herangezogen.

Ausgleichsmaßnahmen

Flur-Nummer	Teilflächen aus 1465 und 1466/2
Eigentümer	Investor
Ausgangszustand	Gewerbefläche
Entwicklungsziel	Bäume, Feldgehölze, Hecke
Flur-Nummer	Teilflächen aus 1466/3, 1466/4, 1466/5 und 1466/6
Eigentümer	Investor
Ausgangszustand	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel	Bäume, Feldgehölze, Hecke

Die Ausgleichsflächen liegen an den östlichen und westlichen Planungsgrenzen und stellen gleichzeitig die Eingrünung des Plangebiets dar. Zusammen umfassen sie eine Fläche von 3.558 qm.

Die Anlage einer mindestens fünfjährigen freiwachsenden Hecke aus Sträuchern (85%) und Bäumen I. und II. Ordnung (15%) dient sowohl zur Eingrünung des Plangebiets als auch dem Flächenausgleich. Die Restfläche wird als Wiese extensiv gepflegt, d.h. zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pestizid- oder Fungizideinsatz.

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 und der Tatsache, dass es im Besitz des Initiators ist, 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 Bayerischen 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 bzw. eine Lücke zwischen der straßenbegleitenden Bebauung schließt. Teilweise wird die Fläche derzeit schon als Gewerbefläche genutzt.

Die zusätzliche Fläche, welche überplant wird, ist derzeit ein intensiv genutztes Grünland. Daher sind keine Lebensräume von der Planung betroffen.

Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen werden zusätzlich differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Konkretisierung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren mit Einarbeitung in entsprechende Festsetzungen.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden vier Stufen unterschieden:

Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse im Vergleich zur Ist-Situation zusammen:

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch – Erholung	gering	gering	mittel	gering
Mensch – Lärm	gering	gering	mittel	gering
Landschaft	gering	gering	gering	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 „Erweiterung Gewerbegebiet an der Böhmerstraße“ sind:

- / Punkt 2 der Begründung: Umweltbericht
- / Anlage 1: Flur-Nummern Plan
- / Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung mit Geräuschkontingentierung
- / Anlage 3: Sortimentsliste (ISEK Furth im Wald)
- / Anlage 4: Niederschlagswasser, Entwässerungsplan