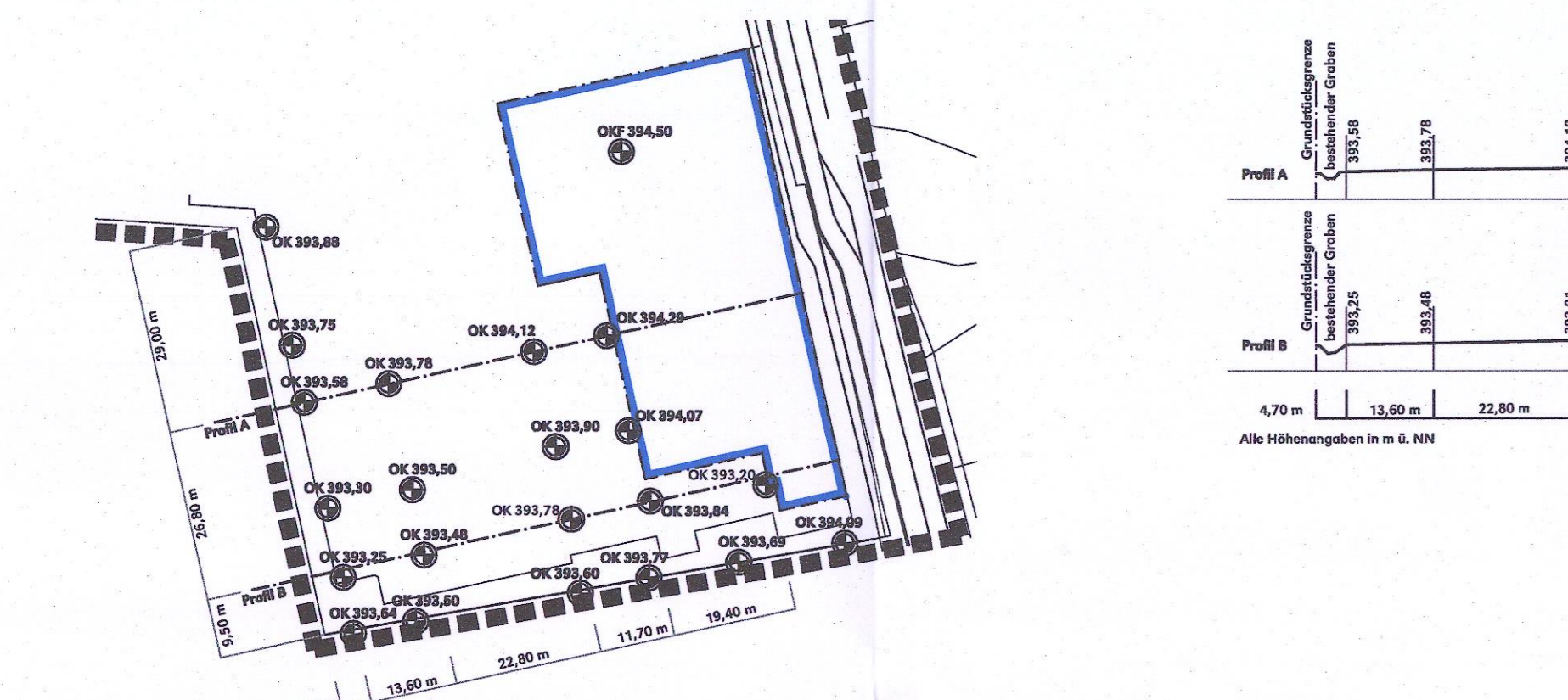


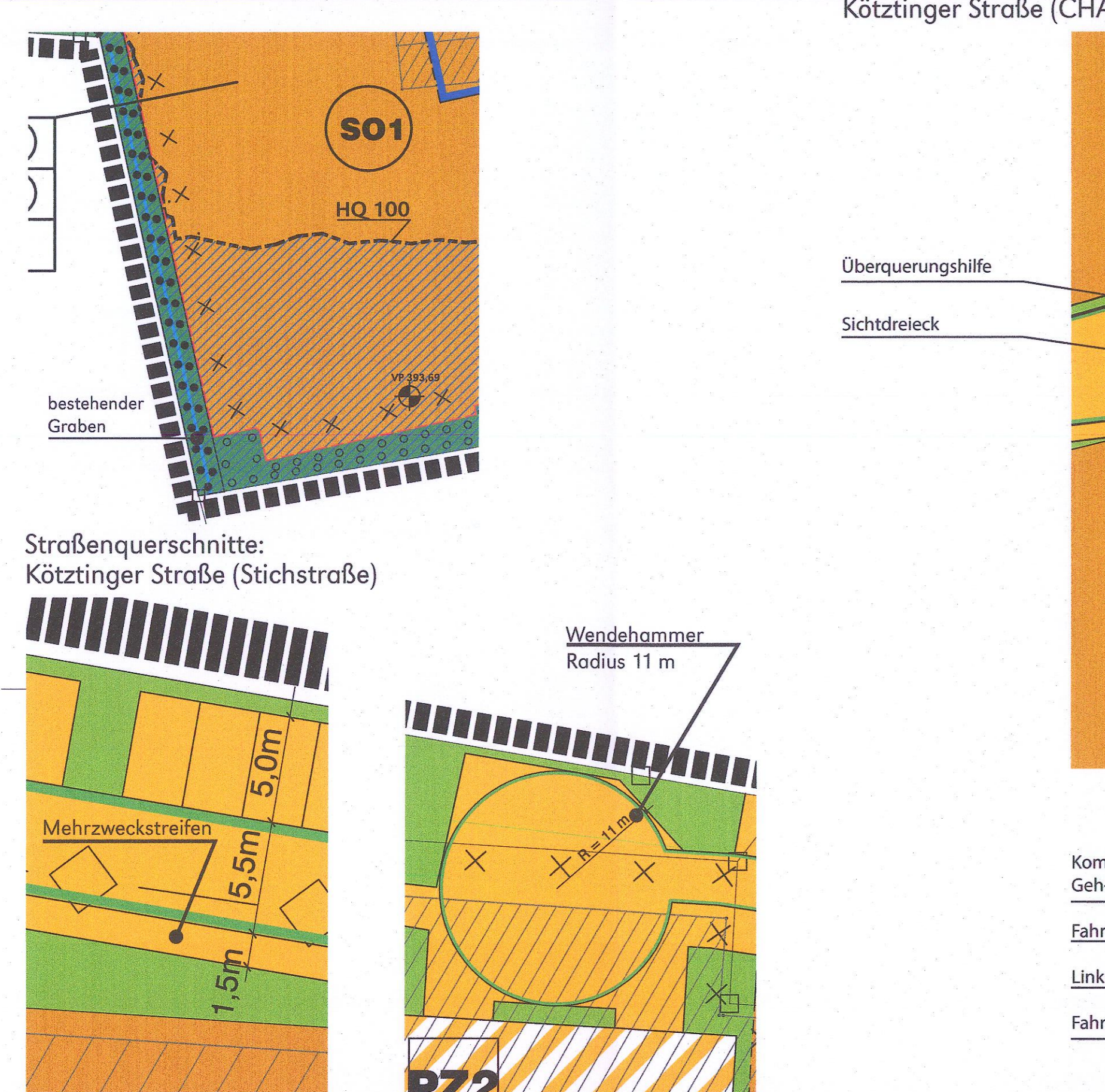
PLANAUSSCHNITTE ZUR FESTSETZUNG DER GELÄNDEHÖHEN IM BEREICH HQ100, MASSSTAB M 1:1.000

Lageplan mit festgesetzten Höhenpunkten Profilschnitte A / B



PLANAUSSCHNITTE ALS HINWEISE ZU PLANZEICHEN, OHNE MASSSTAB

Bestehender Graben gem. I.9.1 Straßenquerschnitte: Kötzinger Straße (CHA 4)



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN nach PlanVO 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Bauweise / Baugrenze
3. Verkehrsflächen
4. Grünflächen
5. Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Maß der baulichen Nutzung
2. Abstandsflächen
3. Gestalterische Festsetzungen

4. Festsetzungen nach Art der Nutzung nach BauNVO

Als zulässige Verkaufsfäche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfächen, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird...

5. Immissionschutz

Table 1: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (Lex.u.v.) and Table 2: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (Lex.u.v.)

6. Grünordnung / Artenschutz

- 6.1.1. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
6.1.2. Die Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche...

6.2. Pflanzlisten

- 6.2.1. Baumpflanzungen nach L.S.1.
Artenauswahlliste:
Baumschulqualität, Hochstamm mit Ballen...

6.3. Für die Beleuchtung auf Verkehrsflächen, Stellplätzen, Lager- und sonstigen Betriebsflächen...

6.4. Ausgleichsflächen

7. Hochwasserschutz

7.1. Überschwemmungsgebiet (HQextrem)

7.2. Vermeidung von Gefahren und Risiken durch Anlagen der Gebäudetechnik

7.3. Unterkerulungen

8. Einfriedlungen

9. Werbeanlagen

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1. Gebäudebestand, Geländehöhe
1.1 bestehende Gebäude
1.2 bestehendes Gebäude, Abbruch
1.3 Höhenpunkt des Ureländes nach Vermessung...

IV. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Einsehbarkeit von Regelwerken
2. Hochwasserschutz, Wasserversorgung
2.1 Überschwemmungsgebiet (HQextrem)
2.2 Lage im 60-m-Bereich des Chamb

V. KARTEN

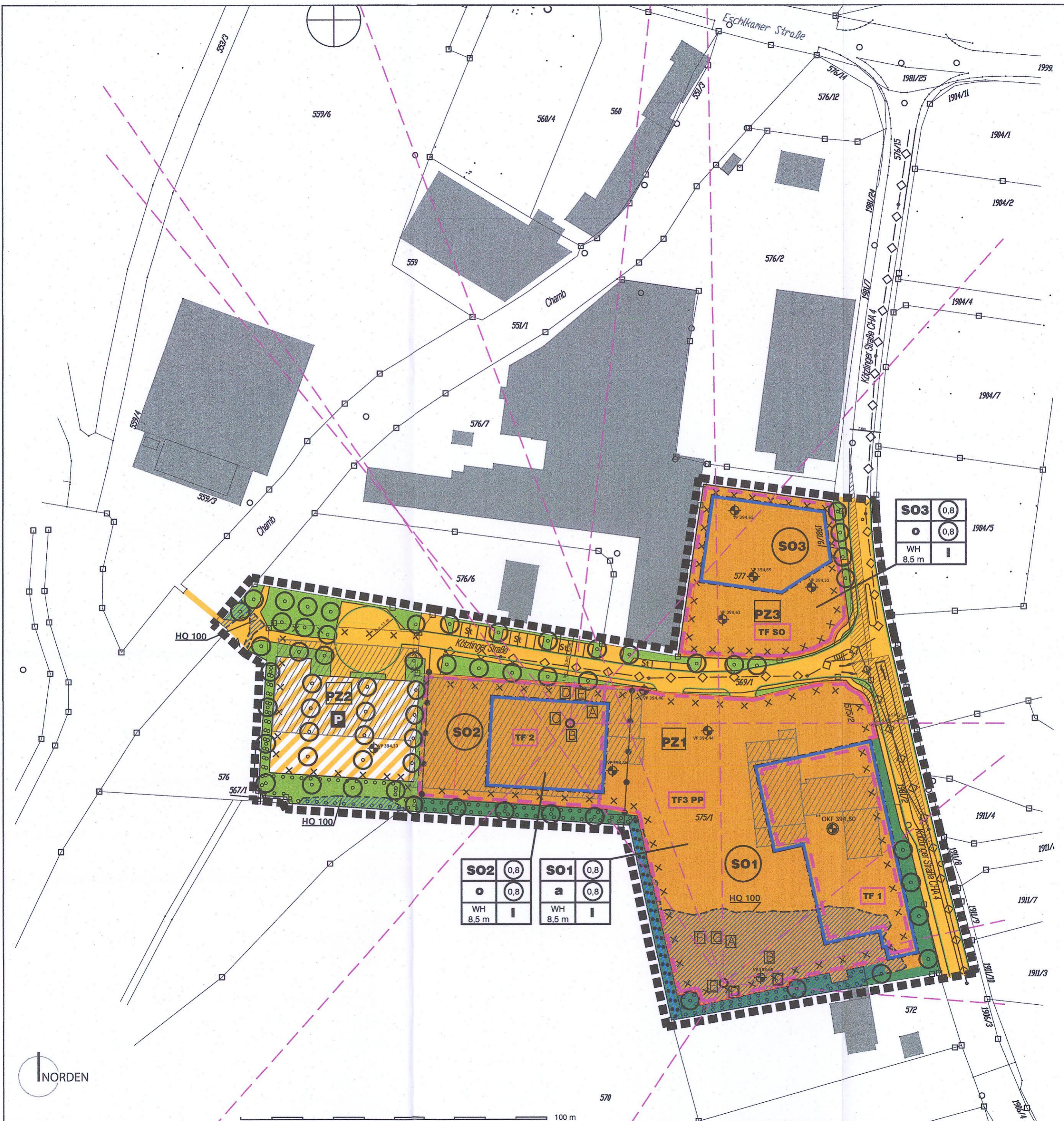
- KARTENAUSSCHNITT O.M. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQextrem
LAGEPLAN O.M.
LUFTBILD

VI. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „KÖTZINGER STRASSE“

- 1. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom 08.04.2014 gemäß § 1 Abs. 1 BauGlB die Aufhebung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Das föderale Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGlB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 hat in der Zeit vom 24.04.2020 bis 29.05.2020 stattgefunden.

Administrative information including contact details for the planning group, dates of public participation, and official seals of the city council and planning authority.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „KÖTZINGER STRASSE“



SO3	○ 0,8	○ 0,8	
	○ 0,8		1904/5
WH		I	
8,5 m			

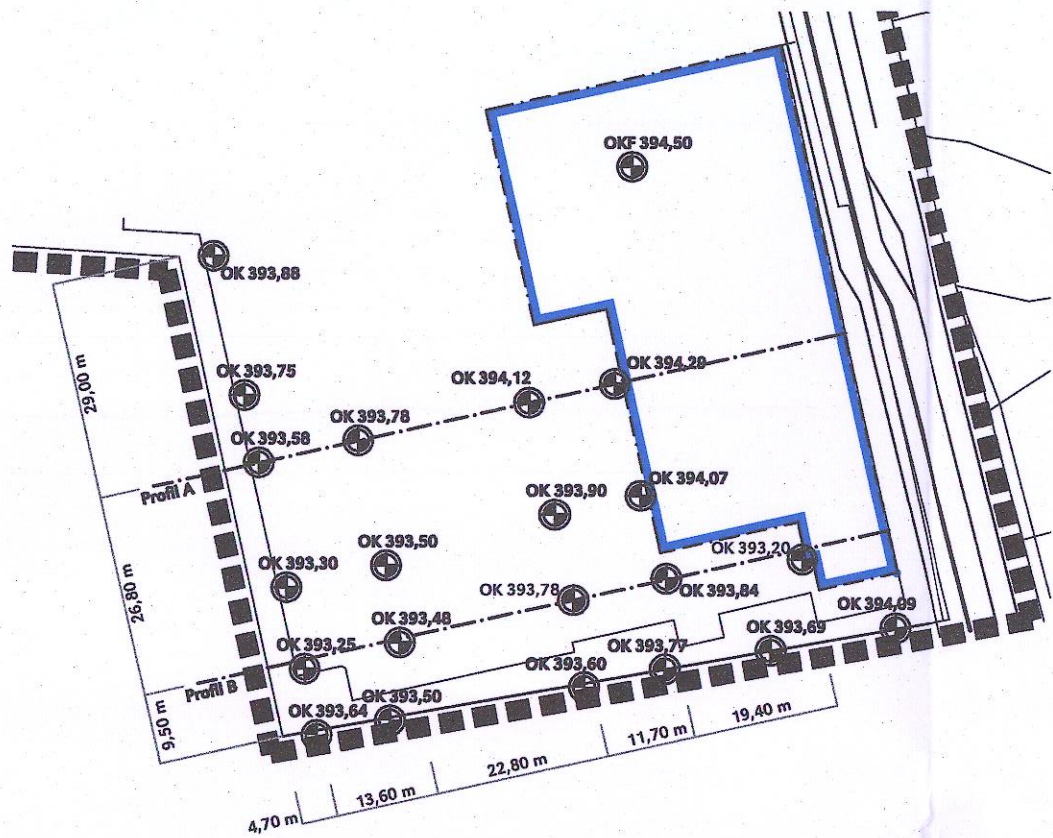
SO2	○ 0,8	SO1	○ 0,8
○ 0,8		a	○ 0,8
WH		WH	I
8,5 m		8,5 m	



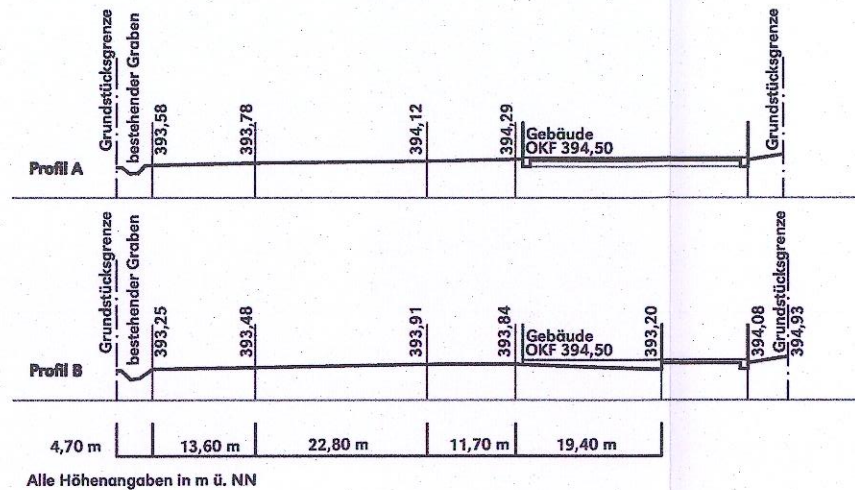
100 m

PLANAUSSCHNITTE ZUR FESTSETZUNG DER GELÄNDEHÖHEN IM BEREICH HQ100, MASSSTAB M 1:1.000

Lageplan mit festgesetzten Höhenpunkten

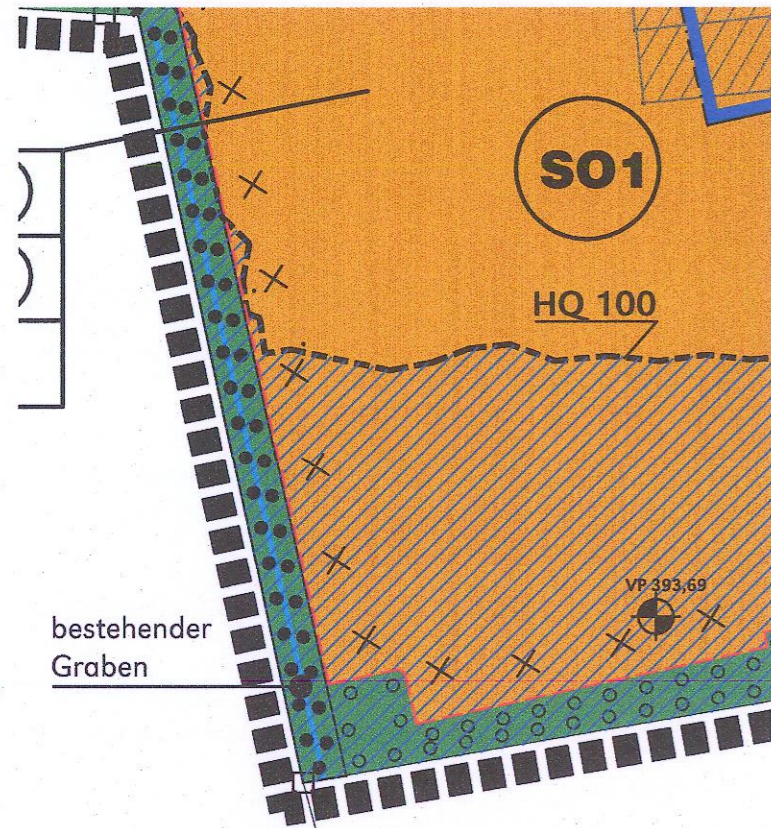


Profilschnitte A / B



PLANAUSSCHNITTE ALS HINWEISE ZU PLANZEICHEN, OHNE MASSSTAB

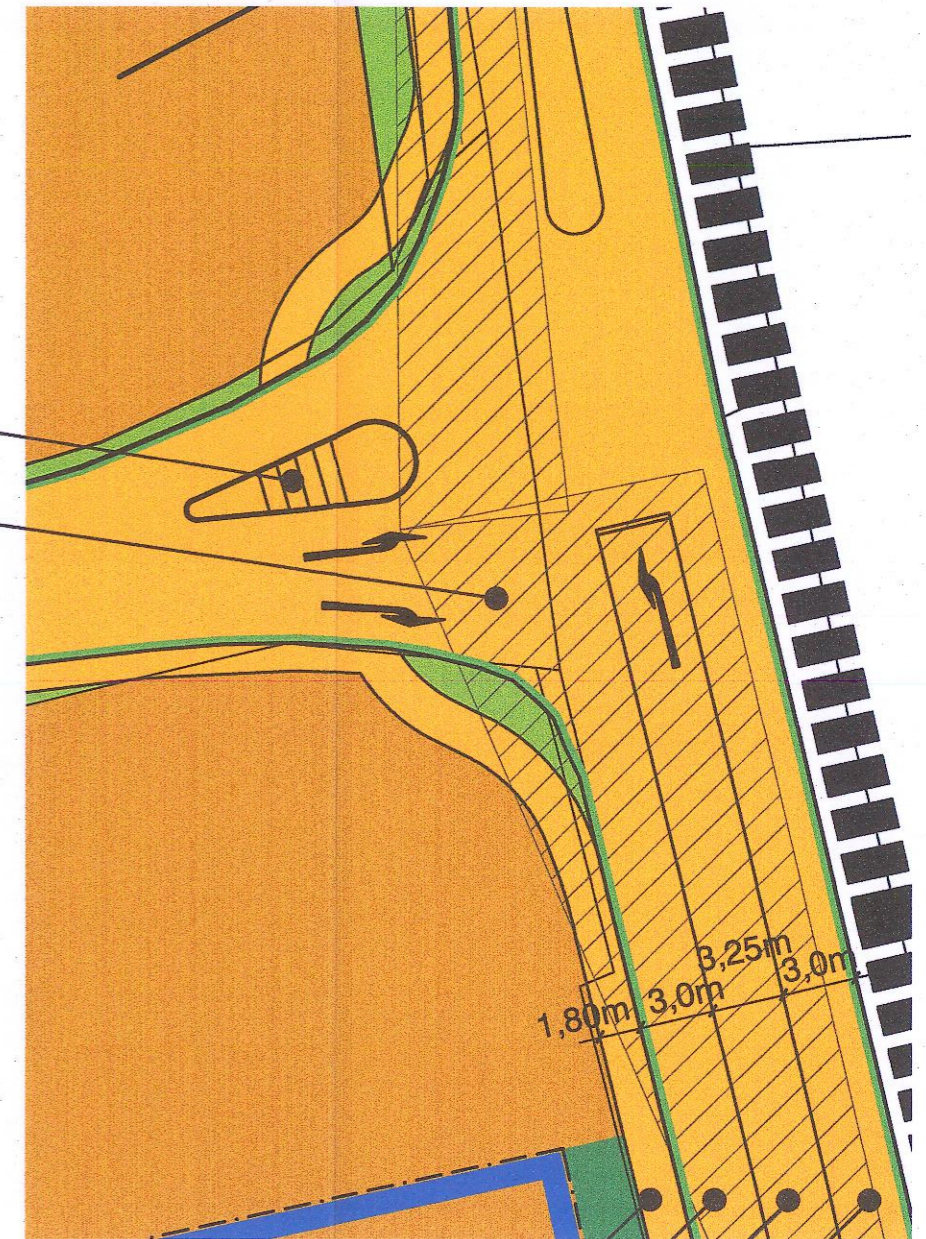
Bestehender Graben gem. I.9.1



Straßenquerschnitte:
Kötztinger Straße (CHA 4)

Überquerungshilfe

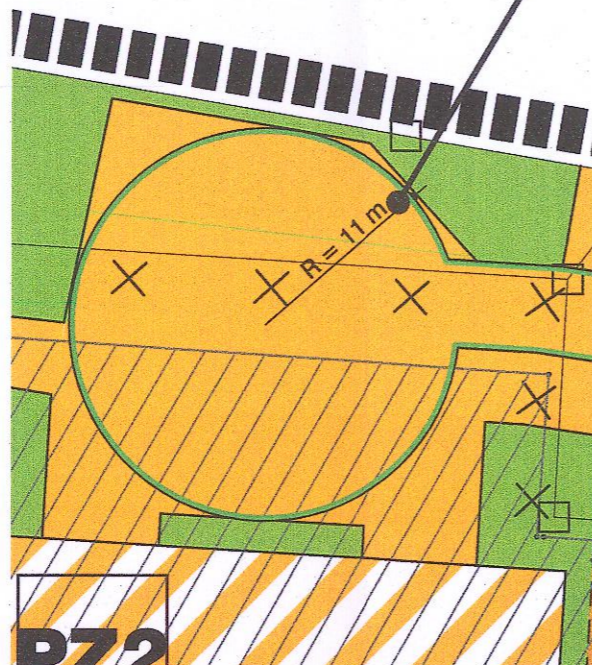
Sichtdreieck



Straßenquerschnitte:
Kötztinger Straße (Stichstraße)



Wendehammer
Radius 11 m



Kombinierter
Geh- und Radweg 1,80m

Fahrbahn 3,00 m

Linksabbiegespur 3,25 m

Fahrbahn 3,00 m


I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN nach PlanZVO 1990


1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Zulässigkeiten und Einschränkungen gem. II.4.1-3


2. Bauweise / Baugrenze

- 2.1  offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO

- 2.2  abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

- 2.2  Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Verkehrsflächen

- 3.1  öffentliche Verkehrsflächen, Straße, Stellplätze, Wege

- 3.2  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 3.3  Öffentlicher Parkplatz

- 3.4  Straßenbegrenzungslinie


4. Grünflächen

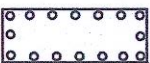
- 4.1  öffentliche Grünflächen

- 4.2  private Grünflächen


5. Bepflanzungen


- 5.1  Baum zu pflanzen gemäß Artenliste Nr. II.6.2.1.

- 5.2  Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern


- 5.3  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Artenliste Nr. II 6.2.2


6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB.

6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets nach § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

7. Höhenlage im Gelände


7.1  festgesetzte maximale Höhenlage der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß von Gebäuden, bezogen auf m ü. NN

7.2  festgesetzter maximaler Höhenpunkt der Gelände- oder Belagsoberkante, bezogen auf m ü. NN


8. Nutzungsschablone


Art der baulichen Nutzung gem. I.1.	Grundflächenzahl gem. II.1.1
Bauweise gem. I.2.1. bis I.2.2	Geschossflächenzahl gem. II.1.2
maximal zulässige Wandhöhe nach II.1.4	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. II.1.3

9. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft

9.1  bestehender Graben,
Veränderungen am Abflussprofil des bestehenden Grabens
sind nicht zulässig

10. Immissionsschutz

10.1  Abgrenzung der Teilflächen (TF 1, TF 2, TF3 PP, TF SO)
bezügl. der Emissionskontingente gem. II.5.
Tabelle „Emissionskontingent“

10.2  Abgrenzung der Richtungsvektoren (A-E) der
Zusatzkontingente gem. II.5. Tabelle 1 und 2

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|----------------|--|
| 1.1 | GRZ 0,8 | maximal zulässige Grundflächenzahl |
| 1.2 | GFZ 0,8 | maximal zulässige Geschoßflächenzahl |
| 1.3 | I | Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschoße,
1 Vollgeschoß |
| 1.4 | Wandhöhe 8,5 m | Die Wandhöhe darf trauf- und giebelseitig
maximal 8,5 m betragen.
Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Wand mit der
Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand
gemessen, bezogen auf die Oberkante Urgelände |

2. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
Die Berechnung der Abstandsfläche ist auf die Oberkante des Urgeländes zu beziehen.

3. Gestalterische Festsetzungen

- | | | |
|-----|---------------------------|---|
| 3.1 | Dachneigung | maximal 20° |
| 3.2 | Dachdeckung | in gedeckten Rot - Braun-, Grautönen;
Dachbegrünung und Solarpaneele sind zulässig. |
| 3.3 | Abgrabungen, Auffüllungen | Abgrabungen und Auffüllungen sind nur bis max. +/- 0,75 m
gemessen ab Oberkante Urgelände zulässig |
| 3.4 | Stützmauern | Stützmauern sind in Form von Trockenmauern aus
heimischen Natursteinen in einer Höhe bis 0,50 m
gemessen ab Oberkante Urgelände zulässig. |

4. Festsetzungen nach Art der Nutzung nach BauNVO

Als zulässige Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsflächen, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, etc.). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. Erschließungsebenen sind, sofern sie nicht ständig dem Verkauf von Waren dienen, keine Verkaufsflächen.

4.1 **SO1 Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Zulässig sind Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²

4.2 **SO2 Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Zulässig sind Drogeriemärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m²

4.3 **SO3 Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Zulässig sind Getränkemärkte und Bäckerei und Café

Die maximale Verkaufsfläche für Getränkemärkte beträgt 550 m²

Die maximale Verkaufsfläche für Bäckerei mit Café beträgt 120 m²

5. Immissionsschutz

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingent

Gliederung im Bebauungsplan	Kontingentflächenbezeichnung in der schalltechnischen Untersuchung	Kontingentfläche	Emissionskontingent in dB(A)	
			LEK Tag	LEK Nacht
SO PZ1	TF 1, SO in Fl.Nr. 575/1	1.998,4 m ²	61	46
	TF 2, SO in Fl.Nr. 575/1	2.397,0 m ²	65	50
	TF 3, PP in Fl.Nr. 575/1	6.179,1 m ²	58	43
SO PZ3	TF SO in Fl.Nr. 577	2.634,7 m ²	57	42

- Nur für die kontingentierten Flächen „TF 1, SO in Fl.Nr. 575/1“, „TF 2, SO in Fl.Nr. 575/1“ und „TF 3, PP in Fl.Nr. 575/1“ erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 1: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (LEK_{zus})

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 343676,21 Y: 5463299,73 (UTM-System im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	1,5	53,3	4	4
B	53,3	79,7	1	1
C	79,7	96,6	5	5
D	96,6	215,8	0	0
E	215,8	327,8	5	5
F	327,8	342,0	2	2
G	342,0	1,5	3	3

- Nur für die kontingentierte Flächen „TF GE in Fl.Nr. 575/1“, „TF SO in Fl.Nr. 577“ erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Sektoren mit Zusatzkontingente Tag - Nacht (LEK_{zus})

Sektor mit Winkel Bezugspunkt X: 343629,73 Y: 5463386,64 (UTM-System im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			Zusatzkontingent [in dB(A)]	
			Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	44,2	92,3	2	2
B	92,3	223,8	8	8
C	223,8	323,2	0	0
D	323,2	8,8	4	4
E	8,8	44,2	0	0

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt jeweils nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j LEK,i durch $LEK,i + LEK_{zus,j}$ zu ersetzen ist.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- 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 zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. II.5 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kötztinger Straße“ vorzulegen.

6. Grünordnung / Artenschutz

- 6.1.1. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden. Die Grünflächen sind von geplanten Leitungstrassen so freizuhalten, dass ein Mindestabstand von 2,50m zwischen Leitung und Baumstandort eingehalten wird.
Grünflächen im hochwasserbetroffenen Bereich (HQ100) unterliegen dem Erhaltungsgebot nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, wonach Veränderungen des Geländeprofiles das Rückhaltevolumen nicht beeinträchtigen dürfen.
- 6.1.2. Die Baumscheiben müssen eine offene, nicht befestigte Fläche von mindestens 15 m² und eine Breite von mind. 2,50 m aufweisen. Sie sind mit geeigneten Mitteln (Hochbordsteinen, Poller u. dgl.) vor dem Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. Baumscheiben sind von jeglichen Leitungstrassen frei zu halten. Alternativ sind überfahrbare Unterflursysteme mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 3 x 3 m zulässig.
- 6.1.3. Kommen Baumstandorte in den Bereich bisher befestigter Flächen zum liegen, ist im Bereich der Baumstandorte ein Bodenaustausch bis zum gewachsenen Untergrund vorzunehmen. Der Austausch muss für jeden Baum auf der gesamten zukünftigen Pflanzfläche erfolgen.
- 6.1.4. Geforderte bzw. festgesetzte Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Hoch- und Tiefbauarbeiten folgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) durchzuführen.
- 6.1.5. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Abgestorbene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
Sämtliche zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone und insbesondere des Leittriebes sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind artgleich zu ersetzen.
- 6.1.6. Die Verwendung von gärtnerischen Zuchtformen, insbesondere buntlaubiger Sorten, bzw. Sorten mit kugelförmigen Kronen ist für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.
Die Verwendung von Nadelgehölzen / Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- 6.1.7. Es sind je angefangene 500,00 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum nach Artenliste bzw. zwei heimische Obstbäume zu pflanzen.
Die als zu pflanzend festgesetzten (I 5.1) sowie die anhand der Stellplätze nachzuweisenden Bäume (II 6.1.8) können dabei angerechnet werden.
- 6.1.8. Auf privaten Flächen ist je 10 Stellplätze ein Baum nach Artenliste zu pflanzen.
Die als zu pflanzend festgesetzten Bäume (I 5.1) können dabei angerechnet werden.
- 6.1.9. Von der festgesetzten Lage der Bäume (I 5.1) kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- 6.1.10. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Dränsteine) auszuführen.

6.2. Pflanzlisten

6.2.1 Baumpflanzungen nach I.5.1.

Artenauswahlliste:

Baumschulqualität, Hochstamm mit Ballen (Baumschulqualität), Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilla cordata	Winterlinde
Tilla platyphyllos	Sommerlinde
sowie heimische, regionaltypische Obstbäume	
Hochstamm, StU 8-10 cm	

6.2.2 Strauchpflanzungen nach I.5.3.

Artenauswahlliste:

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2xverpflanzt, Höhe 60— 100

Pflanzabstand 1,50 m x 1, 50 m in versetzten Reihen

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Rosa spec.	Wildrosen
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Artenauswahlliste für Schnittheckenpflanzungen
Heckenpflanzen, Baumschulqualität 2 x v., 60 - 100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

- 6.3 Für die Beleuchtung auf Verkehrsflächen, Stellplätzen, Lager- und sonstigen Betriebsflächen sowie für Gebäudebeleuchtungen und Werbeanlagen im Außenbereich sind ausschließlich Beleuchtungseinrichtungen mit insektenschonendem Lichtspektrum zulässig (z.B. Gelblicht oder LED - Beleuchtung). In Anlehnung an Art. 15 BaylmschG i.V. mit dem Gesetz des Volksbegehrens „Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – Rettet die Bienen!“ sowie das Begleitgesetz „Gesamtgesellschaftliches Artenschutzgesetz – Versöhnungsgesetz“ vom 01.08.2019 - ist die Beleuchtung von Fassaden baulicher Anlagen in der Zeit von 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung zu unterlassen, soweit das nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit, insbesondere der Wegesicherheit, erforderlich ist. Sicherheitsrelevante Beleuchtungen, insbesondere zur Einbruch- oder Vandalismusabwehr sind davon nicht betroffen.
Beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen, sind in der Zeit von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung abzuschalten.

- 6.4 Ausgleichsflächen
Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto Gschwendtner, Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach.
(Näheres hierzu siehe Eingriffsregelung)

7. Hochwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet (HQextrem)

- 7.1.1 Vermeidung von Gefahren und Risiken durch Anlagen der Gebäudetechnik
Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das Bemessungshochwasser (HQextrem) angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der Hochwassermarke zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit, sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind für den Eintritt des Hochwassereignisses HQextrem zu gewährleisten.
Siehe V. Karten, Überschwemmungsgebiet HQextrem

- 7.1.2 Unterkellerungen
Unterkellerungen sind nicht zulässig.

7.2 Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Im hochwasserbetroffenen Bereich (HQ 100) ist das Profil der Geländeoberfläche beizubehalten. In Verbindung mit Veränderungen durch Aufschüttung oder Abgrabung sind nur solche Maßnahmen zulässig, die gemäß vorzulegendem Nachweis keinen Retentionsverlust verursachen, d.h. im Falle von Auffüllungen einen Ausgleich im Rahmen der Maßnahme selbst vorsehen.

8. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Metallgitter- oder Maschendrahtzäune bis maximal 2,0 m Höhe ab Oberkante Urgelände.
Eine Zufahrtsbeschränkung ist zulässig.
Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
Mit den Zaunfeldern ist ein Bodenabstand von min. 10 cm einzuhalten.
Zäune über 1,20 m Höhe sind alle 10 m mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

9. Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind im Bereich der Kötztlinger Straße zulässig, je Flurstück:

1 x Werbepylon, max. Breite 3 m, max. Höhe 8 m

3 x Fahnenmast, max. Höhe 7 m

Fassadenwerbeanlagen an der zur Kötztlinger Straße orientierten Gebäudefront, zulässig sind max. 10 % der Fassadenansichtsfläche, nur unterhalb der Trauf- und Ortgangkanten.

Unzulässige Werbeanlagen:

Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht.


Hinweis: Diese Festsetzungen ersetzen die Bestimmungen der kommunalen Werbeanlagensatzung.

III. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Gebäudebestand, Geländehöhe

1.1  bestehende Gebäude

1.2  bestehendes Gebäude, Abbruch


1.3  Höhenpunkt des Urgeländes nach Vermessung bezogen auf m ü. NN

2. Flurstücke

2.1  Flurnummer

2.2  Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

3. Planung

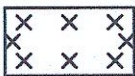
3.1  geplante Grundstücksgrenze

3.2  Parzellenummer

4. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft

 Hochwasserlinie, bezogen auf ein hundertjährliches Ereignis

6. Altlasten

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

7. Straßenverkehrsflächen

7.1  Sichtdreieck


7.2  Richtungspfeil mit Spurbegrenzung

7.3  Öffentliche Stellplätze

8. Öffentlicher Kanal, Leitungen

 öffentlicher Abwasserkanal

9. Immissionsschutz

 Bezugspunkt der Richtungsvektoren

10. Sonstige Planeinträge sind Kennzeichnungen bzw. nachrichtliche Übernahmen, und somit keine Festsetzungen.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1. Einsehbarkeit von Regelwerken

Die in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind im Bauamt der Stadtverwaltung Furth i. W., Burgstraße 1, 93437 Furth im Wald Zimmer Nr. 40 vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Hochwasserschutz, Wasserwirtschaft

Planer und Bauherrn werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen.

Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die Festsetzungen unter Abschnitt I und II hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen. Fachliche Empfehlungen hierzu gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <https://www.fibund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>.

2.1 Überschwemmungsgebiet (HQextrem)

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des HQextrem. Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 394,5 bis 395 m ü.NN auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die folgende Internetseite: <https://www.elementar-versichern.de>.

2.2 Lage im 60-m-Bereich des Chamb

Für Einzelbaumaßnahmen und sonstige Anlagen (z. B. baugenehmigungsfreie Nebengebäude, Mauern, Leitungen, Wege, Auffüllungen etc.) besteht im 60-m-Bereich des Chamb eine Gestattungspflicht, sofern nicht ein anderes, vorrangiges Genehmigungsverfahren greift. Als Ansprechpartner steht das Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Cham zur Verfügung (Telefon 09971 78-363).

2.3 Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Beeinträchtigungen Dritter infolge der Niederschlagswasserbeseitigung sind auszuschließen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Befindet sich der Wasserstand von Chamb und, oder Rappendorfer Bach (siehe www.hnd.bayern.de) über der Hochwassermarke, dürfen keine neuen Baugruben ausgehoben werden. Bei bereits offenen Baugruben ist ab dem o. g. Wasserspiegel mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg Rücksprache zu halten.

Grundsätzlich darf die bindige Deckschicht über dem quartären Grundwasserleiter nicht dauerhaft geschwächt und dadurch ein verstärkter Dränagewasseranfall hervorgerufen werden. Infolgedessen dürfen im Bereich anstehender bindiger Böden (Ton, Lehm, Schluff) Wiederverfüllungen von Baugruben, Leitungsgräben usw. nicht mit rolligem, durchlässigen Material (Kies, Sand o. ä.), sondern nur mit bindigem Material erfolgen. Im Zuge der Verfüllung muss eine lagenweise Verdichtung vorgenommen werden.

Die Verfüllung der Baugrube muss so zeitnah wie möglich erfolgen.

Bei Bauteilen, die in die bindige Deckschicht einbinden, ist auf eine dichte Verbindung zwischen dem bindigen Verfüllmaterial und dem Bauteil zu achten. Dies kann durch sägeraue Schalung oder durch eine mittels Zahnpachtel aufgetragene horizontale Zementpachtelung erfolgen. Bei außenliegender Dämmung im Bereich der bindigen Deckschicht muss die Seite der Dämmplatte, die in Kontakt mit dem bindigen Verfüllmaterial steht, eine raue Oberfläche aufweisen und die Dämmplatten sind vollflächig mit dem zu dämmenden Bauteil zu verkleben.

Dränagen und Grundwasserentspannungen sind nicht zulässig.
Noppenbahnen an Bauteilen im Bereich der bindigen Deckschicht sind nicht zulässig.

2.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit, kann anfallendes Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert werden. Es ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Die anfallende Wassermenge ist zu puffern, und gedrosselt dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen. Hierzu muss für das jeweilige Bauvorhaben ein Puffervolumen von mindestens 3 m^3 pro 100 m^2 angeschlossener, befestigter Fläche vorgehalten werden. In Abstimmung mit dem Netzbetreiber ist der Drosselabfluss je Bauvorhaben zu begrenzen.

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in bestehende Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken.

3. Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Furth im Wald eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

4. Altlasten, Bodenbeschaffenheit

4.1 Gebäuderückbau, Abbruch des Altbestands

Der Gebäuderückbau hat als „kontrollierter Rückbau“ mit ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung der Bausubstanz zu erfolgen. Hierzu ist im Vorfeld ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

4.2 Altlasten, Bodenbelastung

Zur Erkundung von Bodenbeschaffenheit und -belastungen wurde für den Geltungsbereich eine Baugrunduntersuchung nach DIN 1997 durchgeführt. Danach müssen zum Erreichen der geplanten Gründungstiefe für die Neubauten erdbautechnisch die belasteten Auffüllungen mit ausgehoben werden. Es muss eine getrennte Haufwerksbildung von Mutterboden, belasteter Auffüllung und bindiger Deckschicht erfolgen. Es gilt das Vermischungsverbot. Der Kieshorizont wird voraussichtlich von der Baugrubensohle nicht erschlossen. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse sind die Haufwerke aus belasteter Auffüllung abzudecken, um durch Niederschlagswasser eine Auswaschung von Schadstoffen zu unterbinden.

Im Rahmen der Neubebauung müssen aus bodenschutzfachlicher Sicht die erkundeten Auffüllungen unter Begleitung eines nach § 18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen ausgehoben, gehaldet (maximales Volumen 500 cbm), gemäß PN 98 beprobt, entsprechend des geplanten Entsorgungsweges deklariert und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Baugrubensohle ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG mittels Wand- und Sohlbeprobung beweiszusichern. Es sind Beweissicherungsproben für Teilflächen von jeweils ca. 500 qm zu entnehmen. Die Ergebnisse der Beweissicherungsproben müssen die HW 1-Werte gemäß LfW-Merkblatt 3.8/1 einhalten. Sollten noch Überschreitungen nachgewiesen werden, so ist der Aushub zu vertiefen. Die Beweissicherung muss anhand von Lageplänen, Protokollen und Prüfberichten dokumentiert und den Behörden zur Kenntnis vorgelegt werden.

4.3 Bodenbeschaffenheit
Die angegebenen Tragfähigkeits- und Verdichtungsanforderungen sind durch Eigenüberwachungs- und Kontrollprüfungen nachzuweisen.
Weitere Hinweise und Empfehlungen aus dem Geotechnischen Bericht sind zu beachten, und bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4.4 Abfallrecht / Bauwasserhaltung
Eine möglicherweise erforderliche Bauwasserhaltung muss gesondert beantragt werden.

5. Archäologie, Bodendenkmäler

Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.

6. Grünordnung / Artenschutz

6.1 Die Einhaltung der Festsetzungen zur Grünordnung ist mittels eines Freiflächengestaltungsplans, welcher der Baueingabe beizulegen ist, nachzuweisen.

6.2 Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Leitungsträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

6.3 Auf die gesetzlich festgelegten Mindestgrenzabstände bei Pflanzungen (AGBGB Art. 47 ff) wird hingewiesen.

6.4 Um der Lage am FFH-Gebiet „DE6741371 Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ gerecht zu werden, ist die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens abzuschätzen.

6.5 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgenden planungsrelevanten Vorgaben:
- Die Beleuchtung des Geländes ist so zu gestalten, dass eine Abstrahlung von Licht in Richtung Chamb weitestgehend vermieden wird (Fledermausschutz).
- Der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Sollte eine Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, darf ebenso nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen. Anbringung von 3 Gruppen á 5 Nisthilfen für den Haussperling; die Anbringung der Nisthilfen muss vor Beginn der Maßnahme, jeweils spätestens im Februar des Jahres des Gebäudeabbruchs, erfolgen.

7. Ökologische Aspekte

- 7.1 Der Unterbau von Verkehrsanlagen soll- soweit betriebsbedingt möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.
- 7.2 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung von umweltschonenden Baustoffen (z.B. auch Materialien aus dem Baustoffrecycling) und die Versorgung mit Wärme, Kälte und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollen - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieträger möglichst schadstoffarm hergestellt werden.
- 7.3 Der Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen sowie der von chemischen Pflanzenschutz- und Düngemitteln soll unterbleiben.

8. Kreisstraßenverwaltung

Sichtdreiecke

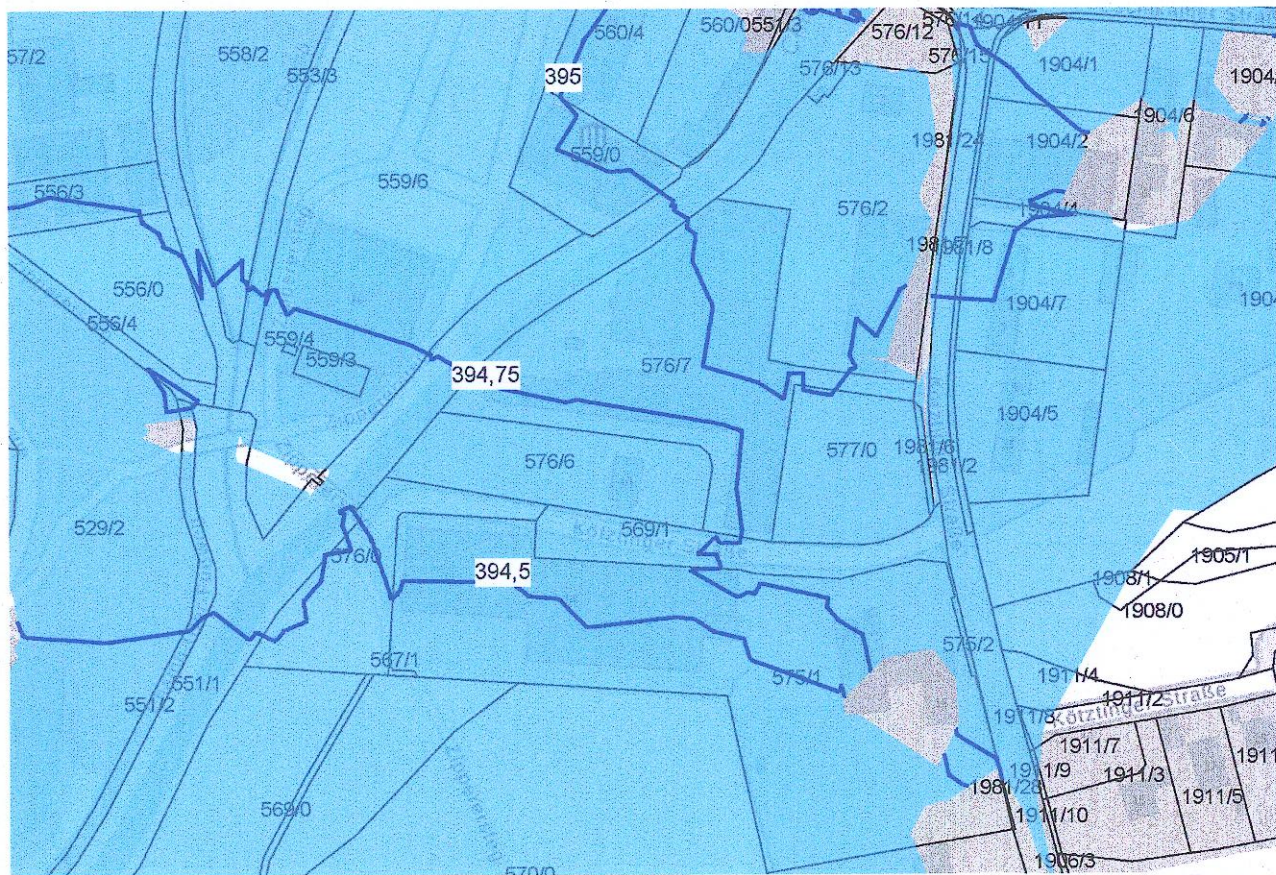
Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9. Digitale Infrastruktur Landkreis Cham

Zur Koordinierung mit den Belangen der Digitale Infrastruktur im Landkreis Cham wird empfohlen, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig, 1-3 Monate vor Baubeginn, dem Netzbetreiber (meine.glasfaser@lra.cham.de bzw. telefonisch unter 09971 78840) mitgeteilt wird.

V. KARTEN

KARTENAUSSCHNITT O.M. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ_{extrem}



1. Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom 08.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2020 hat in der Zeit vom 24.04.2020 bis 29.05.2020 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 18.03.2020 hat in der Zeit vom 16.04.2020 bis 29.05.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2021 bis 19.05.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2021 bis 19.05.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2022 bis 15.04.2022 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Furth im Wald hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.05.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2022 als Satzung beschlossen.

Furth im Wald, den 20. MAI 2022

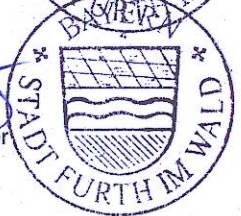
1. Bürgermeister Sandro Bauer
(Siegel)



9. Ausgefertigt

Furth im Wald, den 28. OKT. 2022

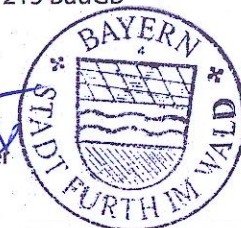
1. Bürgermeister Sandro Bauer
(Siegel)



10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28. 10. 22 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen 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 3. 1. OKT. 2022

1. Bürgermeister Sandro Bauer
(Siegel)





Stadt Furth im Wald

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ § 2 BauGB

Begründung



Unmaßstäblicher Auszug des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand 14.10.2011)

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss, Verfahren	3
2.	Planungsanlass	3
3.	Bebauungs- und Flächennutzungsplan	3
4.	Städtebau	3
5.	ISEK der Stadt Furth i. W.	4
6.	GFZ, Baugrenzen	5
7.	Geltungsbereich	7
8.	Planungsinhalte	8
9.	Grünordnung und Freiflächen	8
10.	Eingriffsregelung	10
11.	Abschätzung der FFH-Verträglichkeit	13
12.	Immissionsschutz	15
13.	Ver- und Entsorgung	16
14.	Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	17
15.	Altlasten	22
16.	Brandschutz, Löschwasserversorgung	23
17.	Sonstige Belange	23
18.	Umweltbericht	24
19.	Anlagen	30

1. Aufstellungsbeschluss, Verfahren

Der Stadtrat hat für die Flurstücke Nr. 575/1, 576 Teilfläche, 577, 569/1, 1981/2 Teilfläche, 1981/6, 1981/7 Teilfläche, Gemarkung Furth im Wald, die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ nach § 2 BauGB beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs liegt bei ca. 22.160 qm.

2. Planungsanlass

Das im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal ist unter anderem bis ca. 1980 von verschiedenen gewerblichen Betrieben genutzt worden. Aufgrund struktureller Entwicklungen wurde es bis auf vereinzelte Teilbereiche schließlich aufgelassen, und unterliegt seither größtenteils dem baulichen Verfall.

Das Planareal ist bisher nicht überplant. Bauvorhaben müssten sich demnach gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

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

Unmittelbarer Anlass für die Überplanung ist die Absicht eines Investors, auf der Flurnummer 575/1 der Gemarkung Furth im Wald einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und einen Drogeriemarkt zu errichten. Auf der Flurnummer 577 wird zudem ein Getränkemarkt mit Bäckerei und Café geplant.

Die Errichtung des Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² erfordert die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Vorfeld wurde hierzu die Regierung der Oberpfalz kontaktiert, die die landesplanerische Zustimmung zur entsprechenden Bauleitplanung in Aussicht gestellt hat.

3. Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald FNP (rechtswirksam seit 04.12.1979, Stand 14.10.2011) ist der Planbereich als Gewerbegebiet und im südlichen Anschluss als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Da diese Nutzungen nicht der geplanten Festsetzung von Sondergebieten entsprechen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 29 im Parallelverfahren.

4. Städtebau

Aus städtebaulichen Gründen war in der Vorplanung das Gebiet zwischen dem aktuellen Geltungsbereich und dem Stadtkern im Norden bis zur Eschkamer Straße (ehem. SO1) einbezogen, um eine zusammenhängende Überplanung als Gesamtentwicklung zu erreichen.

Dies wurde bis zum Entwurfsstadium stets verfolgt, unter anderem auch mit dem Ziel, den Bereich der Chambaue auch landschaftsplanerisch aufzuwerten.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden Bodengutachten für den gesamten Planungsbereich beauftragt. Dabei konnte für den nördlichen Teil, keine abschließende Aussage über tatsächliche Bodenbelastungen ermittelt werden, nachdem aufgrund der weitestgehend baufälligen Gebäudesubstanz und Schadstoffbelastungen in Form von ebenfalls beschädigten Asbestdachdeckungen aus Sicherheitsgründen an entscheidenden Orten keine Proben entnommen werden konnten.

Es ist davon auszugehen, dass wegen der früheren Nutzung des Areals u.a. als Aluminiumschmelzwerk mit erheblichen Bodenbelastungen zu rechnen ist.

Eine Sanierung oder ein Abbruch des Bestands um die erforderlichen Erkundungen vorzunehmen, wäre nur mit einem verhältnismäßig hohen Kostenaufwand durchführbar, und würde das Aufstellungsverfahren auf unabsehbare Zeit verzögern.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB müssen Altlastenflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Da ein diesbezüglich belastbarer Nachweis in einem vertretbaren Zeitraum nicht zu erbringen war, entschloss man sich, dieses Gebiet aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Der nun verbleibende Bereich soll nach dem Planungswunsch eines privaten Investors mit einem Lebensmittelvollsortimenter (SO1), einem Drogeriemarkt (SO2) und einem Getränkemarkt mit Bäckerei und Café (SO3) bebaut werden. Die von dem Investor ebenfalls erworbene Fläche im Westen sollte als Gewerbefläche ausgewiesen werden, deren Nutzung offen blieb. Im weiteren Verlauf der Planung wurde diese Teilfläche der Flurnummer 575/1 mit Parzellennummer PZ2 von der Stadt Furth im Wald erworben, um sie künftig als öffentlichen Parkplatz zu widmen.

5. ISEK der Stadt Furth i. W.

Zum aktuellen Planungsstand wurde auf Basis der bislang vorliegenden Informationen seitens der iq-Projektgesellschaft mbH ein Vorschlag zur Festlegung der zulässigen Verkaufsflächen, Markttypen und Sortimente aus Sicht des ISEK Furth i. W. erarbeitet. Siehe iq Projektgesellschaft „Stellungnahme, Bebauungsplan „Kötztinger Straße“, München im April 2020.

Entsprechend der Planungsabsicht des Investors werden im Bebauungsplan Flächen für Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen. Zur eindeutigen Zuordnung der Gebietswidmungen wurden drei Sondergebiete mit jeweils maximaler Verkaufsfläche ausgewiesen:

SO1 Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Maximalverkaufsfläche:
Lebensmittelvollsortimenter 1.200 m²

SO2 Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Maximalverkaufsfläche:
Drogeriemärkte 700 m²

S03 Sondergebiet „Grundversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

Zulässig sind Getränkemärkte und Bäckerei und Café;
Einzelhandelsbetriebe mit einer Maximalverkaufsfläche:
Getränkemärkte 550 m²

Läden mit einer Maximalverkaufsfläche:

Bäckerei und Café 120 m²

Die Fläche für den Gastraum des Cafés wird als Fläche für Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereich verstanden. Sie wird mit der verbleibenden Verkaufsfläche der Bäckerei auf maximal 120 m² beschränkt.

Mit der Anzahl und Größe der Baufenster bzw. Baugrenzen in den Gebieten ist gewährleistet, dass sich jeweils nur ein entsprechender Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann, und die höchst zulässige Verkaufsfläche je Baufenster nicht überschritten werden kann.

6. GFZ, Baugrenzen, Wandhöhe, Bauweise

6.1 Grundflächenzahl

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

6.2 Geschößzahl

Entsprechend der bisherigen Bebauung sollte die Eingeschoßigkeit der Gewerbebetriebe beibehalten werden. Auch die beabsichtigte Nutzung erfordert keinen Bedarf an mehrgeschoßigen Gebäuden. Die Grundflächenzahl GFZ wird mit 0,8 als Maximalwert festgesetzt.

6.3 Wandhöhe, Höhenlage der Gebäude

Die Wandhöhe ist mit 8,5 m über dem Urgelände als Maximalwert festgesetzt. Die Wandhöhe gilt sowohl für die Giebelseite als auch für die Traufseite, bezogen auf das Urgelände talseits und auch bergseits.

Zur Klärung des Geländeverlaufs wurde im Planungsvorfeld eine Vermessung mit Höhenaufnahme in Auftrag gegeben. Da nach dem Vermessungsergebnis das Gelände nahezu eben ist, wurde auf die Darstellung von Höhenlinien verzichtet, und zur Dokumentation der Bestands Höhen einzelne Messpunkte als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die Höhenvermessungspunkte (VP) sind auf m ü. NN bezogen, so dass auch bei Veränderungen des Geländeverlaufs durch die Objektplanung die Nachvollziehbarkeit der Höhenlage des Urgeländes erhalten bleibt. Der Bezug der Wandhöhe zum Bestandsgelände ist damit eindeutig zugeordnet. Da es sich im Plangebiet um nahezu ebenes Gelände handelt, ist davon auszugehen, dass keine Geländemodellierungen in größerem Umfang erforderlich sind, und somit Differenzen zum Urgelände in einem Toleranzbereich von +/- 20 cm liegen. Bei der Bemessung der Wandhöhen wurde dieser Toleranzbereich berücksichtigt.

6.4 Bauweise

Bei den Gebäudeausmaßen des großflächigen Einzelhandelsbetriebs im SO1, ist davon auszugehen, dass das Längenmaß von 50 m überschritten wird. Um der eventuell dadurch zustandekommenden Forderung von seitlichen Grenzabständen zu entgegnen, wurde hier die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Für die übrigen Gebiete gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

6.5 Baugrenzen, Nebenanlagen

Die Baugrenzen sind der zum Teil bereits vorliegenden Objektplanung angepasst, wobei Toleranzen für eventuelle Planänderungen und gerinfügige Anbauten berücksichtigt wurden. Insgesamt soll jedoch für die Geltungsbereiche SO1, SO2 und SO3 gewährleistet sein, dass der Verkaufsflächenanteil der jeweiligen Gebäude die festgesetzten Höchstwerte der Verkaufsflächen nicht überschreiten kann.

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 Einkaufswagen, Müllsammelbehälter, Anlagen zur Zufahrtsbeschränkung und dgl. eingeschlossen.

6.6 Höhenlage der Gebäude

Mit Ausnahme des großflächigen Einzelhandelsbetriebs wurde angesichts der überwiegenden Nutzung der geplanten Gebäude als Verbrauchermärkte, und der sich daraus ergebenden Notwendigkeit ebenerdiger Zugänge, von einer Festsetzung der Fußbodenhöhe abgesehen, da sich diese zwangsläufig am bestehenden Bodenniveau orientieren muss. Auf die Gefahren eines Hochwasserextremereignisses und den zur Abwehr von Schäden angeratenen Maßnahmen wird im Hinweisteil des Bebauungsplans ausdrücklich hingewiesen.

Die Höhenlage des großflächigen Einzelhandelsbetriebs wird durch die teilweise Lage im Überschwemmungsbereich HQ100 bestimmt. Nachdem das aus einer Hochwasserberechnung ermittelte Verdrängungsvolumen des maßgeblichen Gebäudeabschnitts anhand der damit in Zusammenhang stehende Geländemodellierung ausgeglichen ist, und damit kein weiterer Retentionsverlust erzeugt werden darf, wurde neben der Sicherung des Geländeprofiles mit Höhenpunkten, die Fußbodenhöhe bezogen auf m ü. NN, festgesetzt.

6.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang vorgenommen werden, und sollen ausschließlich der Anpassung des Geländeverlaufs an die Gebäude dienen. Der Bebauungsplan beschränkt deshalb die maximale Abweichung vom Urgelände.

Im Überschwemmungsbereich HQ100 wurden für die Aussenanlagen des Lebensmitteleinzelhandelsmarkts im SO1 Geländehöhenpunkte festgesetzt, um zu sichern, dass durch die Baumaßnahme kein Verlust des Rückhaltevolumens entstehen kann.

Von den Höhenangaben der Höhenpunkte kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies das Rückhaltevolumen nicht nachteilig beeinflusst.

Stützmauern sollen nur im unbedingt erforderlichen Umfang errichtet werden, und aus heimischem Steinmaterial als Trockenmauern ausgeführt werden. Ihre Höhe darf maximal 50 cm ab Oberkante Urgelände betragen.

Die Festsetzungen für die privaten Grünanlagen, wonach eine Veränderung des Abflussvolumens unzulässig ist, bleiben davon unberührt.

6.8 Unterkellerungen

Unter Berücksichtigung der Überschwemmung des Plangebiets im Falle eines Extremereignisses, und unter Betracht der geologischen und hydrologischen Gegebenheiten des Bodens, wäre aus planerischer und technischer Sicht eine Unterkellerung nur unter äusserst umfangreichen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen durchführbar.

Aus der Gesamtbetrachtung der Bodenbeschaffenheit wurde deshalb die Möglichkeit von Unterkellerungen ausgeschlossen.

7. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht den Flurstücksgrenzen, analog dem planlich festgesetzten Geltungsbereich.



*Auszug aus Bayernatlas
@Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGraphics*

8. Planungsinhalte

Im Wesentlichen regelt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Auswirkungen der beabsichtigten Bebauung als unerheblich eingeschätzt, da diese dem Gebietscharakter weitestgehend entspricht und sich der Gebäudebestand aus dieser Nutzungsart entwickelte. Die bestehenden Gebäude sollen größtenteils beseitigt werden, und durch Neubauten ersetzt werden. Planungsziel ist, die bisherige Gebäudestruktur in Form von hallenartigen Gebäuden beizubehalten.

Ein wesentlicher Planungsaspekt ist dabei, die Übergänge zu den Naturräumen planerisch zu erfassen, und landschaftsplanerisch zu ordnen und zu gestalten.

Die Grundstruktur der umgebenden Bebauung ist geprägt durch die Gemengelage von gewerblichen Betrieben, der Festhalle im Westen, jenseits des Chamb, und wohnbaulichen Nutzungen im Osten.

Städtebauliche Konflikte mit dem Planungsbereich sind nicht erkennbar.

Ein weiterer wesentlicher Planungsgegenstand ist die Anpassung des im rechtswirksamen FNP dargestellten Überschwemmungsgebiets auf den aktuellen Datenstand des Wasserwirtschafts Regensburg, sowie den aktuellen Berechnungen zur Hochwassersituation des Rappendorfer Bachs.

Zur Abschätzung und Berücksichtigung möglicher Konflikte aus dem Immissionsschutz, liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die in Form von Emissionskontingentierungen in die Planung eingeflossen ist.

Ebenso wurden zur Beurteilung der aus der historischen, gewerblichen Nutzung des Gebiets anzunehmenden Bodenrückstände, Untersuchungen zur Altlastenerkundung beauftragt, deren Ergebnisse in die Planung eingebunden wurden.

Den Belangen des Naturschutzes wird durch die nachrichtliche Darstellung der Bestände und die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen Rechnung getragen.

9. Grünordnung und Freiflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen i. W. der landschaftlichen Einbindung und der Durchgrünung des Geltungsbereiches.

Entlang der Erschließungsstichstraße ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen, deren Standort festgesetzt ist. Weitere Baumstandorte sind in den südlichen Bauparzellen festgesetzt, da hier bereits konkrete Planungen vorliegen. Abweichungen vom festgesetzten Standort von bis zu 5 m sind zulässig, um auf bautechnische Belange reagieren zu können.

Pflanzfestsetzungen über einen Flächenansatz (1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksgröße) und Festsetzungen zur Baumüberstellung von Parkplätzen dienen der Durchgrünung der Gewerbeflächen. Die Festsetzungen zur Mindestfläche der Baumscheiben bzw. des durchwurzelbaren Raumes gewährleisten eine vitale Entwicklung der Bäume.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Geltungsbereiches dienen der landschaftlichen Einbindung zur offenen Landschaft hin.

Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dienen der Erhaltung vorhandener Strukturen. Das ist der Entwässerungsgraben mit seinem Gehölz- und Staudensaum im Süden des Geltungsbereiches.

Die Bepflanzung von Einfriedungen über einer Höhe von 1.20 m dient der landschaftlichen Einbindung. Der festgesetzte Mindestabstand vom Boden ermöglicht die Tierwanderung.

Um den Abfluss im Hochwasserfall nicht negativ zu beeinträchtigen, sind innerhalb des Überschwemmungsbereichs Geländeänderungen nur mit einem hydraulischen Nachweis zulässig.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen vorgesehen, um den Oberflächenabfluss zu minimieren.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dienen dem Schutz der Insekten.

Die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen im Zuge der Eingabeplanung ermöglicht der Gemeinde die rasche und umfassende Prüfung der Vorgaben aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ermittelt den Ausgleichsbedarf für absehbare Eingriffe.

Der Umweltbericht beurteilt die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Der Geltungsbereich grenzt an das FFH-Gebiet „DE6741371 „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ohne jedoch in dieses einzugreifen. Eine Abschätzung der FFH-Verträglichkeit beleuchtet die möglichen, mittelbaren Beeinträchtigungen des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes auf das FFH Gebiet.

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung von Tierarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

10. Eingriffsregelung

Eingriffsregelung nach Leitfaden des BayStMLU

Grunddaten

Eingriffsfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ soll eine größtenteils brachliegende Gewerbefläche wiederbelebt werden. Für das Plangebiet liegen konkrete Bauwünsche für einen Lebensmittelmarkt, eine Drogerie und einen Getränkefachmarkt vor.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Der davon bereits bebaute Teil ist gem. Angaben der Stadt dem Innenbereich zuzurechnen. Für diesen Bereich ist keine Eingriffsregelung erforderlich. Es verbleibt eine unbebaute Fläche im Süden mit einer Größe von 4228 m², die außerhalb des Innenbereichs liegt. Hier findet die Eingriffsregelung Anwendung.

Die GRZ liegt bei 0,8. Damit findet Kategorie A für einen Versiegelungsgrad größer 0,35 Anwendung.

Bestand:

Das Gelände stellt sich als überwiegend brachliegende Gewerbefläche mit unterschiedlichen Stadien der Wiederbesiedlung überwiegend ruderaler Arten dar. Die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern reduziert sich i. W. auf

- den gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Chamb, der teilweise in den Geltungsbereich hineinreicht,
- kurze Heckenabschnitte an der Kötztinger Straße

Unter die Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt fallen folgende Bestandskategorien:

- Schotter- und Kiesflächen sowie wassergebundene Beläge
- Vegetationsarme Ruderalflächen
- Intensiv genutztes Grünland
- Gartenflächen (vorwiegend Rasen) mit einigen jungen Bäumen und Sträuchern
- Artenarme Staudenflächen und Säume
- Altgrasflur

Unter die Gebiete mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt fallen folgende Bestandskategorien:

- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- Gebüsch, Initialstadium
- Gebüsch, Hecke
- Gartenflächen mit Bäumen mittleren Alters
- Feuchte Staudenflächen und Säume
- Gewässerbegleitende Gehölzsäume

Das Gelände am südöstlichen Ortsrand von Furth i.W. ist von Süden und teilweise von Osten einsehbar.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Leitfaden sieht für die obengenannten Rahmenbedingungen eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 vor, mit der die Eingriffsfläche multipliziert werden muss, um den Ausgleichsbedarf zu erhalten.

In die Wahl des Faktors fließen unterschiedliche Aspekte ein.

- Bewertung des Bestandes an der unteren oder oberen Grenze der Bestandskategorie
- Liegt die GRZ deutlich oder nur knapp über dem Grenzwert von 0,35
- Eingriffsminimierende Faktoren

Innerhalb der **Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** verteilt sich die Bewertung der Bestandsflächen etwa gleichmäßig zwischen der unteren und der oberen Grenze. Hier erscheint eine Einstufung in der Mitte der Faktorspanne sinnvoll.

Da die GRZ mit 0,8 deutlich über dem Grenzwert von 0,35 liegt, tendiert die Faktorspanne nach oben. Dem gegenüber stehen jedoch eingriffsminimierende Maßnahmen s.u., wodurch sich die Wahl der Faktorspanne nach unten korrigieren lässt.

Zusammenfassend kann für Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,45 (= Mitte der möglichen Faktorspanne) angesetzt werden.

Innerhalb der **Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** verteilt sich die Bewertung der Bestandsflächen etwa gleichmäßig zwischen der unteren und der oberen Grenze. Hier erscheint eine Einstufung in der Mitte der Faktorspanne sinnvoll.

Da die GRZ mit 0,8 deutlich über dem Grenzwert von 0,35 liegt, tendiert die Faktorspanne nach oben. Dem gegenüber stehen jedoch eingriffsminimierende Maßnahmen s.u., wodurch sich die Wahl der Faktorspanne nach unten korrigieren lässt.

Zusammenfassend kann für Eingriffe in Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,9 (= Mitte der möglichen Faktorspanne) angesetzt werden.

Folgende eingriffsminimierende Maßnahmen wurden bei der Wahl des Faktors berücksichtigt:

- Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Festsetzungen zur Bepflanzung
- Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen und Gewässern
- Festsetzung sockelloser Zäune, die eine Tierwanderung ermöglichen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf liegt damit bei:

Für Eingriffe in Bereiche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 $1580 \text{ m}^2 \times 0,45 = 711 \text{ m}^2$

Für Eingriffe in Bereiche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 $2648 \text{ m}^2 \times 0,9 = 2383 \text{ m}^2$

Summe Ausgleichsbedarf: $711 \text{ m}^2 + 2383 \text{ m}^2 = 3094 \text{ m}^2$

Der Ausgleichsbedarf ist eine theoretische Größe, nicht gleichzusetzen mit der erforderlichen Ausgleichsfläche, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungs-faktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich ist extern auf der Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach durch eine Abbuchung in Höhe von 3094 m^2 vom Ökokonto Gschwendtner vorgesehen. Die Fläche wurde von der Unteren Naturschutzbehörde Deggendorf anerkannt und liegt im selben Naturraum (D63) wie der Eingriff in Furth i.W.. Auf der Ökokontofläche werden i. W. aus Intensivgrünland, Extensiv- und Nasswiesen sowie Streuobstbestände entwickelt (siehe hierzu Anlagen des Büros Seidl & Ortner). Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

11. Abschätzung der FFH-Verträglichkeit

Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ grenzt im Westen an das FFH-Gebiet DE6741371 „Chamb, Regentaläue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“.

Innerhalb des abgegrenzten FFH-Gebietes finden keine Maßnahmen statt.

Dennoch ist zu klären, ob Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes betroffen sein können und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind.

Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele für FFH-Gebiet DE 6741371 (Auszug der relevanten Ziele)

„Erhalt des repräsentativen, weitgehend naturnahen und unzerschnittenen Fließgewässerkomplexes von Chamb, Regen und Zuläufen mit wertvollen Auenbereichen, Altgewässern und Teichen sowie großflächig extensiv genutztem Grünland, insbesondere auch als Schwerpunkt-Lebensraum des Fischotters in der Oberpfalz und als wesentliche Verbundlinie und Reproduktionsraum für Fische.

Erhalt einer natürlichen Gewässerdynamik, des charakteristischen, natürlichen Wasser- und Nährstoffhaushalts, der prägenden Gewässerqualitäten, insbesondere des naturraumtypischen Wasserchemismus, sowie der biologischen Durchgängigkeit der Flüsse, Bäche und Gräben und ihrer Auen für Gewässerorganismen einschließlich der Anbindung von Seitengewässern als wichtige Refugial- und Teillebensräume.

Erhalt des funktionalen Zusammenhangs im Gebiet, insbesondere des Mosaiks und der Verzahnung aus auentypischen, aquatischen und amphibischen Lebensgemeinschaften und Arten sowie Kontaktlebensräumen wie Schwimmblattgesellschaften, Quellsümpfen, Bruch- und Galeriewäldern, Feuchtgebüsch, Röhrichten, Seggenrieden, Hochstaudenfluren, Streu- und Nasswiesen.

Erhalt extensiv genutzter Vegetationsbereiche als Pufferzonen, vor allem im Kontakt zu landwirtschaftlichen Flächen.

...

*9. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) mit standortheimischen Baumarten, Zusammensetzung sowie naturnaher Bestands- und Altersstruktur. Erhalt eines naturnahen Gewässerregimes. Erhalt einer ausreichenden Anzahl an Höhlenbäumen. Erhalt eines ausreichenden Anteils von Alt- und Totholz als Lebensraum für die daran gebundenen Artengemeinschaften. Erhalt der typischen Vegetation und der charakteristischen Pflanzen- und Tierarten. Erhalt der Auwaldbereiche mit standortheimischer Baumarten-Zusammensetzung und naturnaher Bestands- und Altersstruktur. Erhalt typischer Elemente der Alters- und Zerfallsphase, insbesondere von ausreichend Biotop- und Totholzbäumen. Schutz von Sonderstandorten wie Flutrinnen, Altgewässern, Seigen und Verlichtungen.*

10. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Bibers in den Flüssen Chamb und Regen mit ihren Auenbereichen, deren Nebenbächen mit ihren Auenbereichen, Altgewässern und in den natürlichen oder naturnahen Stillgewässern. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichender Uferstreifen für die vom Biber ausgelösten dynamischen Prozesse.

11. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Fischotters. Erhalt strukturreicher Fließgewässer einschließlich ihrer Überschwemmungsbereiche mit einem ausreichenden Fischbestand. Erhalt ausreichend störungsarmer Räume in Fischotter-Habitaten. Erhalt der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und ihrer Auen. Erhalt einer ausreichenden Restwassermenge von Ausleitungsstrecken in vom Fischotter besiedelten Regionen. Erhalt von Uferändern als Wanderkorridore, insbesondere unter Brücken. Erhalt einer extensiven Nutzung bzw. Pflege im Überschwemmungsbereich von Fließgewässern.

...

23. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings und des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings einschließlich der Bestände des Großen Wiesenknopfs und der Wirtsameisenvorkommen. Erhalt von Feuchtbiotopen. Erhalt von nicht oder nur periodisch genutzten Saumstrukturen und Hochstaudenfluren mit entsprechenden Schnittzeitpunkten. Erhalt von extensiv beweideten Flächen mit Vorkommen von Hellen Wiesenknopf Ameisenbläulings. Erhalt eines vorhandenen, auf die Art abgestimmten Mahdregimes, insbesondere des späten Mahdtermins (frühestens Anfang September) der Wiesenknopf-Flächen bzw. einer jahresweise alternierenden Mahd von Teilflächen sowie eines Anteils an zeitweise ungemähten (Rand-) Flächen. Schutz großer Populationen als Wiederbesiedlungsquellen für benachbarte geeignete Habitate. Erhalt des Habitatverbunds von kleinen, individuenarmen Populationen innerhalb einer Metapopulation, insbesondere Erhalt von Vernetzungsstrukturen wie Bachläufe, Waldsäume und Gräben.“

Würdigung der Beeinträchtigung der Erhaltungsziele

Allgemeine Erhaltungsziele

Der Bebauungsplan überplant ein Gelände, das bereits überwiegend gewerblich genutzt wurde. Dabei grenzt das bestehende Gewerbegebiet im Bereich der Fußgängerbrücke an den gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Chamb. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht hier keine wesentlichen Änderungen vor. Der gewässerbegleitende Gehölzsaum an der Böschung des Chamb (Weide, Birke, Spitzahorn, Erle, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Schneeball) bleibt erhalten und kann damit weiterhin seine ökologischen Funktionen in Allgemeinen sowie seine Sichtschutz und Beschattungsfunktion für die gewässerbewohnende Arten wahrnehmen.

Die obengenannten allgemeinen Erhaltungsziele bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Spezielle Erhaltungsziele für Tierarten, die vor Ort vorkommen oder vorkommen können:

Biber

Im an den Geltungsbereich anschließenden Abschnitt des Chamb wurden keine Bau- oder Fraßspuren des Bibers entdeckt. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass der Biber das Gewässer zumindest zeitweise nutzt. Da der Biber überwiegend dämmerungs- und nachtaktiv

ist und seine Störanfälligkeit erfahrungsgemäß relativ gering ist, lässt sich eine nennenswerte Beeinträchtigung des Bibers durch Vorhaben ausschließen.

Fischotter

Es ist davon auszugehen, dass der Fischotter den Chamb als Wanderachse benutzt. Da seine Streifzüge und Wanderungen überwiegend nachts erfolgen, sind auch für den Fischotter keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Wiesenknopf-Ameisenbläulinge

Ein Vorkommen des dunklen oder hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist grundsätzlich möglich, hängt allerdings in besonderem Maße vom passenden Mähturnus wiesenknopffreier Wiesen ab. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine solche Wiesen befinden, ist nicht von einer Verschlechterung der bestehenden Situation für die genannten Bläulinge auszugehen.

Fazit

Die gebietsbezogenen allgemeinen Erhaltungsziele für FFH-Gebiet DE 6741371 „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens ist deshalb gegeben.

12. Immissionsschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ wurde die schalltechnische Untersuchung 7357.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.11.2020 angefertigt, um die Immissionen an den relevanten Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.
- Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten

daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

- Im Verlauf der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die bisher als Gewerbefläche geplante Teilfläche der Flurnummer 575/1 mit Parzellenummer PZ2 von der Stadt Furth im Wald erworben, um sie künftig als öffentlichen Parkplatz zu nutzen. Im Flächennutzungsplan wird der Parkplatz als „Fläche für den Gemeinbedarf, öffentlicher Parkplatz“ gewidmet.

Da sich die Planungen in den benachbarten Gebieten SO1 bis SO3 bereits im Genehmigungsverfahren befinden, wurde von einer Neuberechnung der Emissionskontingente abgesehen. Das für das bisher als Gewerbegebiet GE PZ2 berechnete Emissionskontingent verfällt somit.

- Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 7357.1/2020-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 30.11.2020 zu entnehmen.

Hinweis:

Die Lärmkontingente einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente, die für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ ermittelt wurden, gelten für künftige Planvorhaben. Für die derzeit innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Betriebe, gilt vorläufig noch ein Bestandsschutz. Bei Änderungen ist - Inkrafttreten des derzeit noch geplanten Bebauungsplanes vorausgesetzt - der Nachweis zu führen, dass die dann zugehörigen Lärmkontingente an den maßgeblichen Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Sparten Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Müllentsorgung) ist weiterhin mit den bestehenden Einrichtungen gewährleistet. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischkanal in der Kötztinger Straße geleitet.

13.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser muss nach den Ergebnissen aus dem Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik MbH, wonach die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds unzureichend gegeben ist, dem bestehenden Mischwasser-Kanalnetz zugeführt werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass auf den jeweiligen Bauflächen beim Betreiber des Kanalnetzes eine Erlaubnis zu beantragen ist, und in Absprache mit ihm, entsprechende Rückhaltevolumina zur Verfügung zu stellen sind.

14. Hochwasserschutz , Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird im Westen vom Fluß Chamb begrenzt, und liegt im Süden im Einflußbereich des Rappendorfer Bachs.

Ein Teilbereich des Gebiets war während der aktuellen Planungsphase als Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG festgesetzt. Die Grundlage dieser Kartierung stammte aus dem Jahr 1923.

Nach den wasserbaulichen Maßnahmen am oberen Flußabschnitt des Chamb entspricht dieser Kartenstand nicht mehr der aktuellen Lage.

Der nunmehr vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Chamb vom 15.02.2021 (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) ist zu entnehmen, dass die HQ 100-Linie des Chamb die Geltungsbereichsgrenze lediglich in dem im Süden liegenden, bestehenden Graben überschreitet.



*Auszug aus Gew II, Chamb, Vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebiets
@Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 15.02.2021*

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde auf die Übernahme der Karte in den Planteil abgesehen, zumal sich die HQ-Linien in diesem Bereich von Rappendorfer Bach und Chamb überlagern. Der bestehende Graben wurde als Planzeichen aufgenommen, und unterliegt der Festsetzung, dass eine bauliche Veränderung nicht zulässig ist, und das Grabenprofil nicht verändert werden darf.

Die im Zuge der Trassenlegung für die Bundesstraße B20 im Süden des Planungsgebiets neu erstellte Berechnung des Überschwemmungsbereichs für den Rappendorfer Bach (Ingenieurbüro Ammer, Straubing) aus dem Jahre 2013 für ein hundertjährliches Hochwasser, ist im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellt.

14.1 Bebaubarkeit des Plangebiets, § 76 und § 78 WHG

Der südliche Planbereich befindet sich im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr in dem im Zusammenhang bebauten Innenbereich, wodurch nach der bisherigen Festsetzung des Überschwemmungsgebiets (HQ 100 des Chamb) im Flächennutzungsplan eine Bebauung gemäß § 78 Abs. 1 WHG unzulässig ist.

Mit der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 des Chamb vom 15.02.2021 (Wasserwirtschaftsamt Regensburg) verliert die bisherige Festsetzung ihre Rechtsverbindlichkeit, und es entfällt das kategorische Bauverbot in Außenbereichen des § 78 Abs. 1 WHG .

14.2 Extremereignis HQextrem

Das Plangebiet ist bei einem extremen Hochwasserereignis mit Wasserhöhen zwischen 394,5 bis 395 m ü. NN überschwemmt.

Das nahezu ebene Gelände des Geltungsbereichs liegt zwischen ca. 393,6 im Süden, und ca. 395,2 m ü. NN im Norden.

Zum Risikomanagement im Umgang mit den Hochwasser- und Starkregenrisiken im Plangebiet wurde die Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen und der darin enthaltene Abwägungskatalog wie folgt behandelt:

Aus wasserrechtlicher Sicht liegen als relevante Gebiete das vorläufig gesicherte HQ100 des Chamb (§ 78 WHG), das HQextrem des Chamb (§ 78b WHG) sowie das HQ100 des Rappendorfer Bachs (§ 77 WHG) vor.

Es sind keine Hinweise zu Wassergefahren bekannt oder vorhanden.

Wasserhöhen von 394,50 bis 395 m ü. NN sind zu erwarten.

Die Fließgeschwindigkeiten sind niedrig bis mittel.

Die Vorwarnzeit ist mittel.

Es bestehen keine weiteren Gefährungen durch angrenzende Nutzungen, Geschiebeanfall,

Verklausungen oder Bruch von Stauanlagen.

Es gilt eine mittlere Dauer des Hochwasserereignisses.

Es gibt keine anderen Wassergefahren wie z.B. wild abfließendes Wasser von umliegenden Hängen (Mulden, Senken usw.)

Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen.

Zur weiteren Möglichkeit der Siedlungsentwicklung wurde eine Alternativenprüfung bei der iq Projektgesellschaft, München in Auftrag gegeben und durchgeführt.

Die Bewertung der Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung für großflächigen Lebensmittelhandel in der Stadt Furth i. W., München im Januar 2021, kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planungsraums Furth i. W. kein gleichwertiger Standort für das geplante Bauvorhaben in Frage kommt.

Das neue Baugebiet entwickelt sich aus der bestehenden Gewerbebebauung und dehnt sich lediglich auf ein Teilgebiet im südöstlichen Bereich aus, das bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen war. Für die Bebaubarkeit dieses Bereichs wird im Zuge dieses Verfahrens die Rechtsgrundlage geschaffen. Der Flächennutzungsplan wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

Das Straßenniveau der Kötzinger Straße liegt im Mittel bei 394,50 m ü. NN. Bei einem maximalen Wasserstand von 0,50 m (395 m ü. NN) ist die Befahrbarkeit des Gebiets noch gegeben.

Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke sind aufgrund des niedrigen Wasserstands nicht erforderlich. Es ist nur eine eingeschobige Bebauung zulässig.

Es sind keine besonderen Personengruppen (Kindergarten, Schule, Altenheim, Krankenhaus) betroffen, bei denen eine Evakuierung aufwändig / schwierig wäre.

Es sind keine besonderen technischen Vorkehrungen für die Standsicherheit der Gebäude für den Hochwasserfall erforderlich.

Es sind keine besonders anfälligen Nutzungen wie z.B. Tiefgarage, U-Bahnhöhe oder Unterführungen vorgesehen.

Es liegen keine Vorhaben im Planungsgebiet im Abflussbereich. Der Wasserabfluss wird nicht nachteilig beeinflusst. Mit einem Wasserspiegelanstieg ist nicht zu rechnen.

Der natürliche Retentionsraum wird im Bereich des HQ100 des Rappendorfer Bachs betroffen. Der gesetzlichen Ausgleichspflicht für den Retentionsraumverlust wurde in der Hochwasserberechnung des Ingenieurbüro Ammer, Straubing 12.08.2020 Rechnung getragen.

Die sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Es behindern keine Vorhaben im Planungsgebiet die Gewässerunterhaltung oder Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen (HWS-Anlagen).

Die Vorhaben im Planungsgebiet beeinträchtigen keine Vorhaben bestehender Hochwasserschutzanlagen, und Einsatzmaßnahmen im Hochwasserfall. Der mögliche Bau einer zukünftigen Hochwasserschutzanlage wird nicht behindert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem bestehenden Mischwasser-Kanalnetz zugeführt. Hierzu wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass auf den jeweiligen Bauflächen beim Betreiber des Kanalnetzes eine Erlaubnis zu beantragen ist, und in Absprache mit ihm, entsprechende Rückhaltevolumina zur Verfügung zu stellen sind.

Unterkellerungen sind nicht geplant und sind ausgeschlossen.

Zur Bodenbeschaffenheit, Bodenbelastung mit Altlasten und der hydrologischen Lage wurde ein geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, mit Datum 13.01.2021 erstellt.

Aufgrund der Baugrundbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstands werden im Bebauungsplan Unterkellerungen nicht zugelassen.

Die Fußbodenoberkante der Gebäude liegt bei 394,50 m ü. NN. Im Falle des HQextrem (394,50 bis 395,00 m ü. NN) können Überflutungen der Innenräume eintreten. Im Festsetzungsteil des Bebauungsplans wurde hinterlegt, dass die Lagerung von Flüssigkeiten, sowie die Anordnung von Anlagen und Anlagenteilen der Gebäudetechnik so angepasst sein müssen, dass sie oberhalb des Bemessungshochwassers liegen, oder die Auftriebs- und Rückstausicherheit, sowie die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen auch beim Bemessungshochwasser gewährleistet sein muss.

Durch einen städtebaulichen Vertrag / Hinweis wird der Bauherr darauf hingewiesen, zukünftig eine Elementarschadensversicherung abzuschließen. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch einen städtebaulichen Vertrag / Hinweis wird ein Mindeststandard (Insbesondere Schutz von Leib und Leben, wesentliche Sachgüter) sichergestellt.

Das verbleibende Risiko ist soweit reduziert, dass es die Bauherrn / Eigentümer im Rahmen freiwilliger Eigenvorsorge selbst und ohne staatliche Hilfen tragen können.

Es sind keine wichtigen Infrastrukturen (Trafostation, Käranlage, Telekommunikation, Wasserversorgung...) im Planungsgebiet vorgesehen.

Für die Einsatzbewältigung sind keine wichtigen Institutionen (Feuerwehr, Polizeistation, Krankenhaus, Bauhof,...) betroffen.

Gesellschaftliche Einrichtungen wie Arbeitsplätze, Geschäfte etc. sind nicht vorgesehen.

Durch die zukünftige Bebauung sind keine zusätzlichen Umweltschäden zu erwarten.

Kulturgüter (Archive, Museen, Denkmäler, etc.) im Planungsbereich nicht betroffen.

14.3 Hunderjährliches Hochwasser des Rappendorfer Bachs

Das neue Baugebiet entwickelt sich aus der bestehenden Gewerbebebauung und dehnt sich auf ein Teilgebiet im südöstlichen Bereich aus, das bisher als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuordnen war, und nach der Hochwasserberechnung des Ingenieurbüro Ammer, Straubing 2013 im HQ100 Gebiet des Rappendorfer Bachs liegt.

Zwar besteht keine vorläufige Sicherung dieses ÜSG und damit kein wasserrechtliches Planungsverbot, jedoch unterliegt es dem allgemeinen Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, wonach Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Für die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes gegenüber der vorliegenden Planung wurde die Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen und der darin enthaltene Abwägungskatalog analog zur Abwägung der Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit Extremereignissen (HQextrem) behandelt.

Insbesondere wurde im Zuge der Alternativenprüfung das Büro iq Projektgesellschaft, München mit einem entsprechenden Gutachten beauftragt.

Die Bewertung der Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung für großflächigen Lebensmittel Einzelhandel in der Stadt Furth i. W., München im Januar 2021, kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Planungsraums Furth i. W. kein gleichwertiger Standort für das geplante Bauvorhaben in Frage kommt.

Auszüge aus dem Untersuchungsergebnis:

„Es zeigte sich, dass unter Anwendung der versorgungsfunktionalen und städtebaulichen Ziele der Stadt Furth im Wald einzig der Standort der Kötztinger Straße im Umgriff des Bebauungsplans Kötztinger Straße als möglicher Standort für diesen speziellen Siedlungsbedarf in Frage kommt. Die Kommune ist deshalb auf die Entwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet angewiesen. Ohne die Inanspruchnahme dieses Standortes lassen sich die mit dem Bebauungsplan Kötztinger Straße verbundenen einzelhandelsbezogenen und städtebaulichen Ziele der Stadt Furth im Wald nicht erreichen.

... Unter diesen Voraussetzungen verbleiben auch nach der Suche nach Standortalternativen allein der Standortbereich der Kötztinger Straße sowie der Bereich der weiter stadteinwärts reichenden Eschkamer Straße als denkbarer Standortbereich für einen Grundversorgungsbaustein (großflächiger Lebensmittelmarkt) im östlichen Siedlungsbereich, der anhand der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele der Stadt Furth im Wald überhaupt eine Eignung für diesen konkreten Siedlungsflächenbedarf (großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) besitzt.

... Damit ist das im Umgriff des Bebauungsplans Kötztinger Straße definierte Entwicklungsvorhaben die einzig geeignete Standortentwicklung, die für den konkreten Siedlungsflächenbedarf eines Grundversorgungsbausteins im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Furth im Wald in Frage kommt, da einzig die Platzierung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort keine negativen

Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnstandortnahe Grundversorgung zur Folge hat.

... Wie bereits aus dem Standortkonzept zum Einzelhandel im ISEK 2016 für die Stadt Furth im Wald deutlich wird, ist die Siedlungsflächenentwicklung für großflächigen Lebensmittelmarkt somit ausschließlich auf den Flächen im Umgriff des Bebauungsplans Kötztinger Straße möglich. Geeignete Standortalternativen an anderer Stelle, die den konkreten Nutzungszweck und Siedlungsbedarf ohne die Inanspruchnahme von Überschwemmungsflächen erfüllen könnten, liegen weder im Standortsuchraum noch außerhalb des Standortsuchraumes vor.“

Die bereits laufende Objektplanung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarkts ergibt, dass ein Teilbereich des Gebäudes und der Stellplatzanlage im südwestlichen Bereich in das Überschwemmungsgebiet HQ100 des Rappendorfer Bachs ragt.

Mit dem Ziel, das bestehende Geländeprofil beizubehalten, und den Verlust von Rückstauvolumen zu unterbinden, wurde die Fußbodenoberkante des Lebensmitteleinzelhandelsmarkts auf 394,50 m festgelegt.

Planungsbestimmend waren dabei die Ebenerdigkeit des Hauptzugangs, und die Stellplatzanlage mit ihren maximalen Gefällewerten sowie die Rampenhöhe der Anlieferung am Süden des Gebäudes.

Zum Nachweis des nach § 77 WHG zu erhaltenden Rückstauvolumens wurde für diesen Bereich eine Hochwasserberechnung (Ingenieurbüro Ammer, Straubing 12.08.2020) erstellt, und die aus dieser Berechnung stammenden verdrängungsrelevanten Größen, wie Geländehöhen, der Gebäudeumriss mittels Baugrenze und die Fußbodenhöhe des Gebäudes im Bebauungsplan jeweils als maximale Höhenangaben festgesetzt.

Aus der genannten Berechnung ergibt sich gegenüber dem Bestand eine Erhöhung des Retentionsvolumens um ca. 43 m³.

15. Altlasten

Der Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 575/1 und 577, Gem. Furth im Wald. Auf den Flächen des Plangebiets sind noch Gebäude vorhanden, deren Rückbau gemäß dem Gutachten der IMH vom 13.01.2020 im Jahr 2020 geplant war. Der Gebäuderückbau hat als „kontrollierter Rückbau“ mit ordnungsgemäßer Verwertung bzw. Entsorgung der Bausubstanz zu erfolgen. Hierzu ist im Vorfeld ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

Im Rahmen einer Orientierenden Altlastenuntersuchung durch die IMH vom 13.01.2020 wurden u.a. 8 Borsondierungen (BS 1 – BS 8) bis zu einer maximalen Endtiefe von 3,2 m u. GOK abgeteuft. Bei BS 1, BS 2, BS 3 und BS 6 wurden bis maximal 1,0 m u. GOK Auffüllungen mit Brandschutt und Schlacke erkundet. Bei den Borsondierungen BS 4, BS 5, BS 7 und BS 8 im Süden und Westen der Fläche des geplanten Bebauungsplans wurden keine Auffüllungen erschlossen.

Im Liegenden der Auffüllung stehen bis ca. 2,8 m u. GOK bindige Böden an. Diese bindige Deckschicht befindet sich bei den Bohrungen BS 4, BS 5, BS 7 und BS 8 direkt unter einer Mutterbodenauflage.

Die bindige Deckschicht wird von Kiesen mit unterschiedlichen Anteilen an Ton, Schluff und Sand unterlagert.

Grundwasser wurde in den meisten Bohrsondierungen im Tiefenbereich von ca. 0,8 – 1,50 m u. GOK angetroffen. Aufgrund der überwiegend tonigen Deckschichten werden gespannte Grundwasserverhältnisse vermutet. Eine Grundwasserrichtung nach Westen zum Vorfluter Chamb ist anzunehmen. Die geplante Gründungssohle liegt entsprechend der Bohrprofile bei BS 4, BS 5, BS 7, BS 8 im Wasser.

Im Bereich BS 2 und BS 6 befindet sich die Gründungssohle nur wenige Dezimeter oberhalb des erkundeten, vermutlich gespannten Grundwassers, was erdbautechnisch zu berücksichtigen ist. Die einzelnen Bodenhorizonte im Planungsumgriff wurden in Form von Mischproben untersucht.

Hierzu wurde die Auffüllung im nördlichen (MP 1) und im südlichen Planungsumgriff jeweils nach „Eckpunktepapier“ untersucht mit dem Ergebnis, dass die Mischprobe MP 1 als Z2-Material aufgrund hoher Arsengehalte im Feststoff zu klassifizieren ist und zudem im Eluat Überschreitungen nach LfW-Merkblatt 3.8/1 den Prüfwert für Arsen aufweist.

Die Mischprobe MP 2 aus dem südlichen Bebauungsplanumgriff überschreitet im Feststoff die Z2-Grenzwerte für Summe PAK und auch für den Einzelstoff Benz(a)pyren nach „Eckpunktepapier“. Dieses Material muss nach bisherigen Analysenbefunden auf einer Deponie entsorgt werden.

Die Ergebnisse der MP 3 und MP 4 halten die Zuordnungswerte nach „Eckpunktepapier“ für Z0-Material ein.

Zur rechtlichen Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastung, sowie der Maßnahmen aus den weiteren Rechtsvorschriften des Bodenschutzes, Abfallrechts, Wasserrechts, Bauordnungsrechts etc. hat die Stadt Furth i. W. einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Rückbaus sowie der Verwertung und Entsorgung der Bausubstanz wird im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit eines Rückbau- und Entsorgungskonzepts gemäß des Geotechnischen Berichts des Ingenieurbüros IMH hingewiesen.

Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Ausführung von Bodenaushub und der Umgang mit Bodenmaterial nach den sich aus Messungen und Beprobungen ergebenden rechtlichen Maßgaben und Anweisungen zu erfolgen hat.

16. Brandschutz , Löschwasserversorgung

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits bestehenden Bebauung die erforderliche Löschwassermenge im Planbereich vorliegt, oder im Zuge der weiteren Planungen gegebenenfalls angepasst wird.

17. Sonstige Belange

Gefahren durch Kriegseinwirkungen sind bis dato nicht bekannt.
Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

18. Umweltbericht

Einleitung

Die Stadt Furth i. W. beabsichtigt, die bestehende Gewerbebrache westlich der Kötztinger Straße wiederzubeleben. In diesem Zusammenhang soll im Südosten eine Ansiedlungsmöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt entstehen, die über die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze des Gewerbegebietes hinausreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße umfasst brachliegende Gewerbeflächen sowie Verkehrsflächen (Kötztinger Straße mit Stichstraße zum Fußgängersteg über den Chamb). Die Erweiterung im Südosten findet im Bereich einer Wiese statt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha, davon versiegelt ist etwa ein Hektar. Er grenzt im Westen an das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ohne jedoch baulich in dieses einzugreifen.

Die festgesetzten Überschwemmungsflächen bleiben frei von Bebauung.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kötztinger Straße“ wird die Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Hierfür wird ein eigener Umweltbericht erstellt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten i. W. auf in Form von

- Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen,
- Verlust von Boden.

Durch das Planungskonzept und die Festsetzungen lassen sich dauerhafte Beeinträchtigungen für die restlichen Schutzgüter weitgehend vermeiden oder zumindest deutlich minimieren.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Mensch:

Das Planungsgebiet dient/diente dem Menschen überwiegend bereits als Gewerbegebiet. Die angrenzende Wohnbebauung war bereits in der Vergangenheit Störungen ausgesetzt.

Neben dem Gewerbegebiet wird landwirtschaftliche Fläche in Form einer Wiese beansprucht.

Durch die geplante Bebauung ist hier mit einer Nutzungsintensivierung zu rechnen. Immissionsrelevante Veränderungen infolge der teilweisen Umnutzung und Wiederbelebung des Gewerbegebietes und der Inanspruchnahme einer Wiese sind in einem schalltechnischen Gutachten zu erfassen. Die Ergebnisse sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan zu berücksichtigen.

Tiere und Pflanzen:

Das Gelände stellt sich als überwiegend brachliegende Gewerbefläche mit unterschiedlichen Stadien der Wiederbesiedlung überwiegend ruderaler Arten dar. Die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern reduziert sich i. W. auf

- den gewässerbegleitenden Gehölzsaum des Chamb, der teilweise in den Geltungsbereich hineinreicht,
- kurze Heckenabschnitte an der Kötztinger Straße

Im Erweiterungsbereich im Südosten wird ferner eine Wiese beansprucht.

Um die Bedeutung des Geltungsbereiches für Tiere einordnen und berücksichtigen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP kam zu folgenden planungsrelevanten Vorgaben, die in den Bebauungs- und Grünordnungsplan Einzug fanden:

1. Die Beleuchtung des Geländes ist so zu gestalten, dass eine Abstrahlung von Licht in Richtung Chamb weitestgehend vermieden wird (Fledermausschutz).
2. Der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Sollte eine Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, darf ebenso nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen.
Anbringung von 3 Gruppen á 5 Nisthilfen für den Haussperling, die Anbringung der Nisthilfen muss bis spätestens Februar 2021 erfolgen.

Innerhalb des Gewerbegebietes und entlang der geplanten Erschließungsstraße sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die der Ein- und Durchgrünung dienen. Festgesetzt sind

- Pflanzstandorte für Laubbäume entlang der Erschließungsstraße.
- flächige Baum- und Strauchpflanzungen an Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft
- Pflanzung von Bäumen über Flächenansatz

Zäune werden sockellos mit Bodenabstand ausgeführt und ermöglichen auf diese Weise Tierwanderungen.

2. Boden, Wasser

Das geplante Gewerbegebiet nimmt eine weitgehend ebene Fläche ein. Entsprechend der Lage in der Aue des Chamb herrschen hier gem. Übersichtsbodenkarte „fast ausschließlich Auengleye und Vega-Gleye aus Schluff bis Lehm (Auensedimente)“ vor.

Der gewachsene Boden dürfte innerhalb des Geltungsbereiches allenfalls noch im Süden (Bereich der Wiesen) vorhanden sein. Der Verlust des gewachsenen Bodens findet deshalb nur auf einer Fläche von max. 2300 m² statt.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Demnach lagern in den unbebauten Bereichen unter ca. 15 cm Oberboden 2,20 m bis 2,70 m tonige Sedimente. Darunter schließen sich kiesige Sedimente an. Das Grundwasser pendelt sich etwa 0,80 m bis 1,40 m unter GOK ein. Es herrschen gespannte Grundwasserverhältnisse.

Die genannten Voraussetzungen lassen eine Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser nicht zu.

Um den Hochwasserabfluss durch zusätzliche Flächenversiegelungen nicht zu verschärfen, sind deshalb Maßnahmen zum Rückhalt, ggf. zur Reinigung und zur gedrosselten Ableitung von gefasstem Oberflächenwasser erforderlich. Der Bebauungsplan gibt hierzu ein Puffervolumen vor, das je Bauvorhaben vor der geplanten Einleitung in das Kanalnetz nachzuweisen ist.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht folgende Festsetzungen vor, die eine Versiegelung beschränken:

- GRZ 0,8
- Offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Die obengenannte Baugrunduntersuchung hat auf dem Grundstück mit der Flurnummer 577 eine Überschreitung der zulässigen Altlasten-Grenzwerte festgestellt. Der Bebauungsplan sieht deshalb folgende Vorgehensweise vor:

Bodenentnahmen auf Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind von einem geeigneten Sachverständigen zu überwachen. Vorgefundene, belastete Auffüllungen, sind unter fachkundiger Aufsicht zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Vollständigkeit der Maßnahme ist durch entsprechende Sohl- und Randuntersuchungen zu beweisen.

3. Luft, Lärm, Klima

Durch die Nutzungsveränderung entfallen landwirtschaftliche Luftbelastungen, wie sie u.U. durch Düngen oder Spritzen verursacht werden.

Im Gegenzug führt die geplante Wiederbelebung und 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 be-

hindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an Wohnnutzung (Zeilenbebauung jenseits der Kötztinger Straße) und im Süden an ein bewohntes Anwesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt die Ergebnisse in Form einzuhaltender Emissionskontingente.

Insbesondere im Bereich der geplanten Erweiterung führen zusätzliche Versiegelungen zu kleinklimatischen Veränderungen, die jedoch vor dem Hintergrund eines weitgehend unbehinderten Luftaustausches vernachlässigbar erscheinen.

4. Landschaft

Das Areal ist insbesondere aus südlicher Richtung einsehbar. Hier sorgen der Erhalt eines bestehenden Grabensaumes aus Hochstauden und Sträuchern sowie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern für eine landschaftliche Einbindung, im Westen übernimmt dies der Gehölzgürtel entlang des Chamb. Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich überwiegend an bestehende Bebauung. Hier ergänzen Pflanzungen die landschaftliche Einbindung insbesondere in den bestehenden Bebauungslücken.

5. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Prognose des Umweltzustandes

Ließe man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bliebe der gewachsene Boden im Bereich der Wiese im Südosten des Geltungsbereiches erhalten. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der jedoch bereits Störungen ausgesetzt ist, bliebe ebenfalls erhalten. Der Wasserhaushalt wäre weiterhin ungehindert möglich, Auswirkungen auf das Landschaftsbild entfalten ebenso wie durch Gewerbe und Handel verursachte Lärm- und Luftbelastungen.

Demgegenüber bestünden ggf. weiterhin von der Landwirtschaft verursachte Beeinträchtigungen, z.B. durch Düngen oder Spritzen.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan trifft folgende Regelungen, die Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Überwiegende Beschränkung der Eingriffe auf Bereiche eines bestehenden bzw. brachliegenden Gewerbegebietes
- Beschränkung der Versiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze.

- Gedrosselte Ableitung und ggf. Reinigung gefasster Oberflächenwässer
- Beschränkung geplanter Gebäudeabbrüche und geplanter Gehölzbeseitigungen auf die Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar aus Artenschutzgründen
- Baum- und Strauchpflanzungen
- Erhalt des Gehölzsaums entlang des Chamb und des Grabens mit seinen Hochstauden und Gehölzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen leisten Ersatz für dauerhaft wirksame Eingriffe, wozu i. W. die Versiegelung von Boden zu rechnen ist.

Der Ausgleich erfolgt extern, in Form einer Abbuchung von einem Ökokonto auf der Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Flächennutzungsplan | ja |
| • Amtliche Biotopkartierung | ja (grenzt an Geltungsbereich) |
| • FFH-Gebiete | ja (grenzt an Geltungsbereich) |
| • Vogelschutzgebiete | ja (nicht im Geltungsbereich vorhanden) |
| • Luftbild | ja |
| • Eigene Nutzungskartierung | ja |

Überwachung umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB (Ausgleichsflächen).

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan formuliert Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sowie für Ausgleichsmaßnahmen.

Im Wesentlichen sind dies:

- Einhaltung der Regelungen zum Schallschutz
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Regelungen zur Behandlung des Oberflächenwassers
- Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Artenschutzmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahme auf externer Fläche (Abbuchung von Ökokonto)

Die Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen. Als Beurteilungsgrundlage dient der Bauantrag, in dem der Bauträger nachzuweisen hat, wie insbesondere die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Die Stadt Furth i. W. beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Kötztinger Straße“ das bestehende Gewerbegebiet wiederzubeleben und im Südosten zu erweitern.

Die geplante Erweiterung nimmt ausschließlich als Wiese genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, die bereits Störungen durch angrenzendes Gewerbe oder Wohnen bzw. angrenzende Straßen ausgesetzt sind.

Die Ansiedlung führt zu einer Intensivierung der bestehenden Nutzung. Auswirkungen auf benachbartes Wohnen regelt der Bebauungsplan gem. Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten.

Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht vor Ort versickert werden. Es sind deshalb Maßnahmen vorgesehen, die gefasstes Oberflächenwasser zurückhalten, ggf. reinigen und gedrosselt in den Kanal einleiten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten i. W. in Form eines dauerhaften Verlustes von Böden und in Form eines Verlustes von Tier- und Pflanzenlebensräumen infolge der absehbaren Überbauung auf. Als Ersatz-Kompensation greifen hier die Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Abbuchung von einem Ökokonto auf der Flurnummer 901, Gemarkung Schöllnach.