



**Stadt Furth im Wald**

Lkr. Cham

**Flächennutzungsplan, 27. Änderung  
Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan  
„Sondergebiet Prosslhof“**

**Begründung mit Umweltbericht**

Fassung vom 07.12.2023

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

---

**Auftraggeber:** Stadt Furth im Wald  
vertreten durch  
den 1. Bürgermeister Sandro Bauer

Burgstraße 1  
93437 Furth im Wald

**Planverfasser:** **TB|MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 - 0  
Fax: (0911) 999 876 - 54

*info@tb-markert.de*  
*www.tb-markert.de*

**Bearbeitung :** **Lena Beyrich**  
M.A. Kulturgeographie

aufgestellt: Nürnberg,  
**TB|MARKERT**

ausgefertigt: Furth im Wald,  
1. Bürgermeister Sandro Bauer

**Datum: Fassung vom 07.12.2023**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>5</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>5</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>5</b>
<b>A.3</b>	<b>Standortalternativenprüfung</b>	<b>5</b>
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
A.4.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	5
A.4.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
A.4.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	9
A.4.4	Naturschutzrecht	9
A.4.5	Wasserhaushalt	9
A.4.6	Denkmalschutz	9
<b>A.5</b>	<b>Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>9</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.5.2	Nutzungsänderung	10
A.5.3	Flächenbilanz	10
<b>A.6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
A.6.1	Boden und Wasser	10
A.6.2	Verkehr und Lärm	10
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	11
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	12
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>14</b>
B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	14
B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	17
<b>B.3</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>22</b>
<b>B.4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
B.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	22
B.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	22

---

B.4.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	22
B.4.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	23
<b>B.5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>23</b>
<b>B.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>23</b>
B.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	23
B.6.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	24
B.6.3	Referenzliste mit Quellen	24
<b>B.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>25</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>25</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Furth im Wald verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem brachliegenden Grundstück an der Ecke Konrad-Utz-Straße/Von-Müller-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Dafür wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird. Der Bebauungsplan wird nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt und ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel, bisherige Mischbauflächen für die Nutzung als Standort für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nutzbar zu machen und damit den Erhalt bzw. die Erweiterung des örtlichen Angebots zu fördern.

### **A.3 Standortalternativenprüfung**

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt trägt zur Erreichung der Zielsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei, eine multifunktionale Ortsmitte zu schaffen. Hierzu ist u.a. die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich des westlichen Kernerweiterungsgebietes zur Sicherung der fußläufigen Versorgung der Wohnfunktion im Ortskern und als Frequenzbringer für die Quartierentwicklung der Innenstadt erforderlich.

Im westlichen Kernerweiterungsgebiet stellt das gewählte Plangebiet die einzige in Frage kommende Alternative dar und wurde aus diesem Grund als Standort gewählt. Der Vorhabenraum stellt eine Fläche dar, die für den Naturhaushalt und das Ortsbild von geringer Bedeutung sowie durch die innerörtliche Lage bereits vorbelastet ist. Zudem ist der Standort durch die Anbindung an die Konrad-Utz-Straße sowie die Von-Müller-Straße bereits gut erschlossen. Aufgrund dessen ist der Standort für das Vorhaben gut geeignet.

### **A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

#### **A.4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Furth im Wald und grenzt unmittelbar an den Altstadt kern an. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich gemischte Bebauung. Im Südwesten und Südosten grenzt das Plangebiet an die Konrad-Utz-Straße bzw. die Von-Müller-Straße an. Das Gelände verläuft eben ohne merkliches Gefälle.

Die Grundstücke FINrn. 322, 323 und 323/4 der Gemarkung. Furth im Wald wurden zwischenzeitlich zusammengelegt und zur FINr. 323/4 Gemarkung Furth im Wald verschmolzen. Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

## **A.4.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

### **A.4.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)**

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- In allen Teilräumen Bayerns sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (LEP 3.2, Ziel)
- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
  - für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden, (LEP 5.3.1, Ziel)
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...] (LEP 5.3.2, Ziel)
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 5.3.3, Ziel)

### **A.4.2.2 Regionalplan der Region Regensburg (11)**

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Regensburg“ vom 1. März 1988 mit seinen insgesamt 9 verbindlichen Änderungen (Stand: 06.08.2018), stellt das Stadtgebiet Furth im Wald als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Teilraumes, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dar.

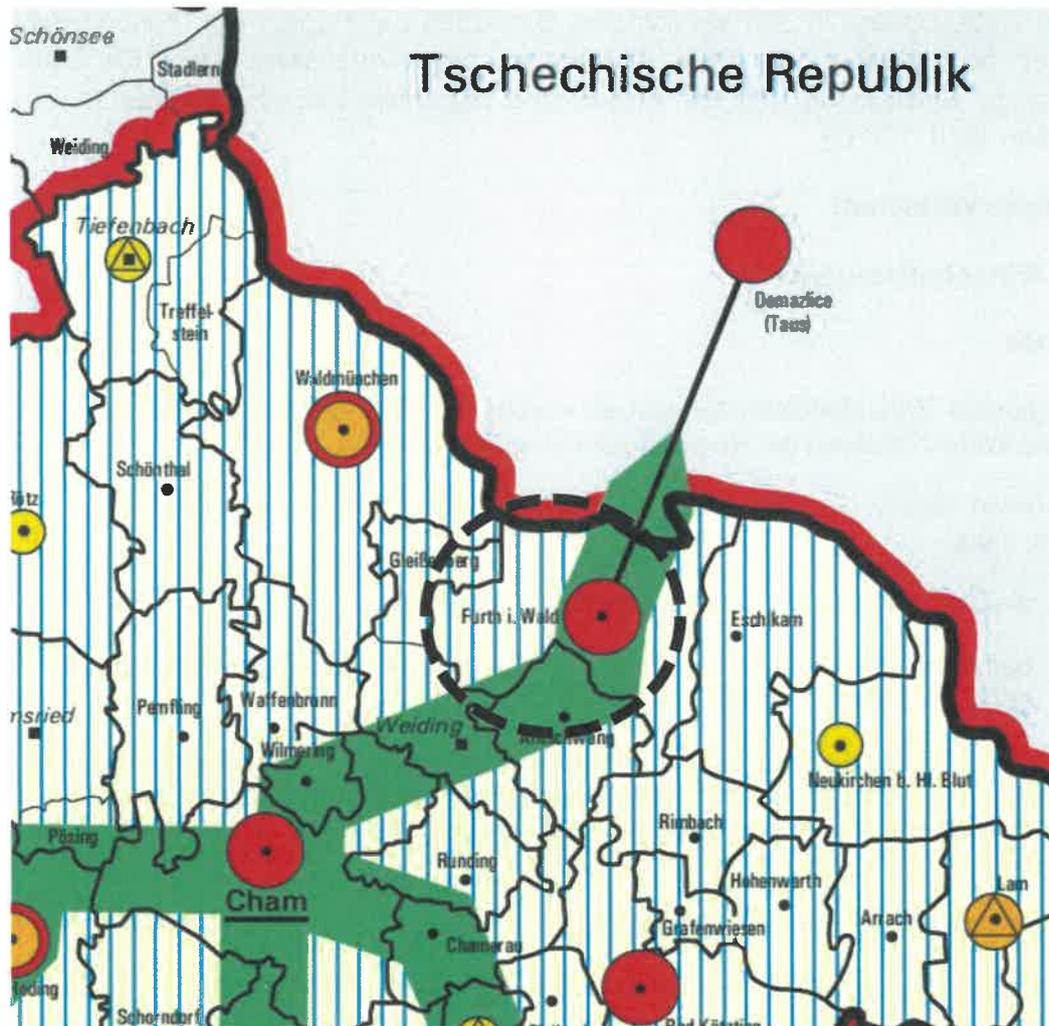


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan „Regensburg“ Karte 1 Raumstruktur (2011), o. Maßstab

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung relevant:

### **A I übergeordnetes Leitbild**

- Eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen in der Region und ihren Teilräumen mit einer größeren innerregionalen Ausgewogenheit ist anzustreben. Es ist darauf hinzuwirken, dass für die Bevölkerung der Region insbesondere angemessene Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe erhalten oder geschaffen werden. (AI, 3., G)

### **A II Raumstrukturelle Entwicklungen der Region und ihrer Teilräume**

#### **1 Allgemeine raumstrukturelle Erfordernisse**

- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Dabei ist der Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Erhaltung und Gestaltung von Frei- und Erholungs-

flächen insbesondere in den verdichteten Bereichen der Region ein besonderes Gewicht beizumessen. In allen Teilräumen sind Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und die Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe anzustreben. (A II, 1.1, G)

## **B IV Gewerbliche Wirtschaft**

### **1. Regionale Wirtschaftsstruktur**

#### **1.1 Allgemeines**

- Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. (B IV, 1.1.1)
- Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass
  - die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
  - der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird, [...] (B IV, 1.1.2)

- Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. (B IV, 1.1.3)

- Mittelbereiche Cham, Furth i.Wald, Kötzing

Eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt soll angestrebt werden. Auf eine erhebliche Steigerung des Angebots an nicht-landwirtschaftlichen Dauerarbeitsplätzen, insbesondere für qualifizierte Berufe, soll hingewirkt werden. Neben dem Ausbau des produzierenden Gewerbes soll auch die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors, vor allem des Fremdenverkehrsgewerbes angestrebt werden. Vor allem im grenznahen Teil der Mittelbereiche und im Verlauf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Roding-Cham-Furth i.Wald sollen die Voraussetzungen für eine verstärkte Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft im Zuge der Grenzöffnung zur Tschechischen Republik geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass zusätzliche Arbeitsplätze vorrangig in den Mittelzentren Furth i.Wald [...] geschaffen werden. (B IV, 1.2.4)

## **2.**

### **2.4 Handel**

- Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden.

Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden.

Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass

- die Funktionsfähigkeit von bereits integrierten Geschäftszentren nicht gefährdet wird,
  - in Bereichen mit fehlenden oder noch nicht voll funktionsfähigen Geschäftszentren vorhandene Ansätze zur Erhaltung und Schaffung einer verbraucher-nahen Grundversorgung sowie zur sinnvollen städtebaulichen Integration solcher Geschäftszentren möglichst weitgehend genutzt werden,
- die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind. (B IV, 2.4)

#### **A.4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Die Stadt Furth im Wald verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979. Dieser stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### **A.4.4 Naturschutzrecht**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks *Oberer Bayerischer Wald*. Weitere nach nationalem und internationalem Recht geschützte Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH- oder SPA-Gebiete) sind im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes.

#### **A.4.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet betrifft zu geringen Teilen im Westen das zwischenzeitlich gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) der Kalten Pastritz und teilweise das Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>) an der Kalten Pastritz. Demnach sind Belange des Hochwasserschutzes (§ 78 Abs. 3 WHG) sowie insb. der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen (§ 78b Abs. 1 WHG). Aufgrund der vorherigen Bebauung mit einem Gebäude größtmäßig vergleichbarer Kubatur im dicht bebauten Gebiet der Innenstadt sind indes keine wasserrechtlichen Verschlechterungen zu erwarten.

#### **A.4.6 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-3-6643-0004. Das Bodendenkmal umfasst archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der historischen Altstadt von Furth im Wald.

Baudenkmäler befinden sich im Plangebiet nicht.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **A.5 Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderungsfläche mit einer Gesamtfläche von ungefähr 0,5 ha umfasst das Grundstück FINr. 323/4 der Gemarkung. Furth im Wald.

### A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche anstelle einer Mischbaufläche.

### A.5.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche	5.237 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Fläche gesamt</b>	<b>5.237 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## A.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### A.6.1 Boden und Wasser

Durch eine Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer Versiegelung von bisher unbebauter Bodenoberflächen in einem Umfang von rund 3.500 m<sup>2</sup>. Infolgedessen entstehen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da der Boden in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher- und Transportmedium nicht mehr erfüllt, die Bodenneubildung zum Erliegen kommt, die Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung reduziert werden. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt werden durch die grünordnerischen Maßnahmen sowie wasserdurchlässige Versiegelungen verringert.

### A.6.2 Verkehr und Lärm

Infolge der Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen. Das Plangebiet wird jedoch durch jeweils Zufahrten von zwei Straßen erschlossen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer Lage, in der die Straßen aufgrund der frequentierten Lage entsprechend ausgebaut sind. Negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind nicht zu erwarten.

Infolge der Bebauung im Plangebiet durch einen Verbrauchermarkt für den Lebensmittelhandel kann es zu erhöhten Immissionen kommen. Zur Prüfung der Auswirkungen wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

## B Umweltbericht

### B.1 Einleitung

Der Geltungsbereich umfasst einen zum Teil bereits versiegelten, etwa 5.240 m<sup>2</sup> großen Bereich im Zentrum der Stadt Furth im Wald an der Ecke der Konrad-Utz-Straße und der Von-Müller-Straße, unmittelbar westlich der Altstadt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand 15.08.2018)

#### B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Furth im Wald verfolgt das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Stadtgebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um aktuelle Bestrebungen eines Projektentwicklers zu ermöglichen, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu errichten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Furth im Wald als Mischbaufläche dargestellt. Da sich der Bebauungsplan mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

## **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sind die planungsrelevanten Ziele aus folgenden Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, zu beachten:

- **BauGB**  
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden, da es sich um eine Revitalisierung und Nachverdichtung handelt
- **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)  
sowie  
**BayNatSchG**  
insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope)
  - konfliktarmer Standort, da es sich um eine vorbelastete, innerörtliche Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft handelt
  - keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- **BImSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
  - Wahl eines vorbelasteten Standortes, an dem sich die zusätzlichen Lärmbelastungen nur geringfügig auswirken
- **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)

- keine Inanspruchnahme von unbelasteten, naturnahen und landwirtschaftlich ertragreichen Böden, da es sich um eine Nachverdichtung / Revitalisierung handelt
- WHG  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung / Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Bayerisches Wassergesetz
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer vorhanden und direkt betroffen sind
- BayDschG
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Baudenkmäler betroffen sind
  - archäologische Untersuchungen, um die Betroffenheit des Bodendenkmals zu prüfen

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „*Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung*“ (ID: 6741-371) stehen. Demnach besteht keine Betroffenheit.

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

Das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01) schließt sich an die Siedlungsbereiche von Furth im Wald an, wobei in alle Richtungen ein Abstand von mindestens 700 m besteht. Fast zwei Kilometer entfernt befindet sich im Südwesten des Planungsgebietes das Naturschutzgebiet „*Ponnholzbachtal*“ (NSG-00392.01). Im Nordosten liegt in knapp 1,5 km Entfernung das Trinkwasserschutzgebiet „*Furth im Wald Einberg*“ (2210664300004).

Aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den genannten Schutzgebieten ist kein räumlich-funktionaler Zusammenhang gegeben. Die Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und sind daher durch die Planung nicht betroffen.

### **B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Regensburg (11)**

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Regensburg (11) sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap. A.4.2.1 und Kap. A.4.2.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### **B.1.2.5 Sonstige Fachplanungen**

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Cham (Bearbeitungsstand März 1999) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Cham-Further-Hügelland“ (Unter-Nr.: 402-B). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

Durch die Reaktivierung der Fläche im Kernbereich von Furth im Wald, müssen keine neuen Flächen erschlossen werden. Somit steht die Planung im Einklang mit den Zielen des ABSP.

## **B.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Gebiet liegt im Zentrum der Stadt Furth im Wald und ist bereits teilweise versiegelt. Es handelt sich bei der Bebauung um ein ehemaliges Gasthaus und den dazugehörigen Gebäuden.

#### **B.2.1.1 Fläche**

Die überplante Fläche weist eine Größe von etwa 5.237 m<sup>2</sup> auf. Es handelt sich hierbei um bereits erschlossene und zum Teil versiegelte Flächen.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### B.2.1.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt



Abbildung 3: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich (eigene Darstellung)

Das Plangebiet ist zum Teil durch versiegelte Flächen gekennzeichnet. Die unversiegelten Bereiche werden gärtnerisch gepflegt und sind durch Rasenflächen, mehrere Laubbäume sowie Hecken in den Randbereichen gekennzeichnet. Die Umgebung ist durch Gebäude, Straßen und Gartenflächen geprägt.

Aufgrund der Lage inmitten von Siedlungsbereichen ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen.

Durch die innerörtliche Lage bestehen zahlreiche Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstrassen kommt es Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Negative Auswirkungen ergeben sich zudem durch die Nähe des Menschen und Bewegungsunruhe, insbesondere durch den Verkehr auf den an zwei Seiten angrenzenden Straßen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### B.2.1.3 Boden

Der geologische Untergrund im Vorhabengebiet ist durch Glimmerschiefer gekennzeichnet, der zu glimmerreichem Gneis übergehen kann.

Der Boden besteht fast ausschließlich aus Auengley und Vega-Gley, der sich aus Schluff bis Lehm (Auensediment) zusammensetzt. Der vom Grundwasser beeinflusste Boden steht in enger Beziehung zum Wasserhaushalt im Talbereich der Kalten Pastritz.

Der Boden ist durch die Versiegelungen im Untersuchungsraum bereits teilweise in seinen Funktionen als Puffer-, Speicher- und Filtermedium eingeschränkt. Je nach Nutzungsintensität sind die Bodenfunktionen in den vegetationsbedeckten Bereichen noch intakt. Darüber hinaus sind Verdichtungen des Bodens, beispielsweise infolge des Befahrens mit schweren Fahrzeugen, nicht ausgeschlossen. Weiterhin kommt es zu Schadstoffeinträgen durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen. Das im Winter verteilte Streusalz kann ebenfalls, z.B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.1.4 Wasser**

Im Vorhabengebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Jenseits des Postgartenwegs östlich des Vorhabenraums, etwa 50 m entfernt, befindet sich die Kalte Pastritz, einem Fließgewässer III. Ordnung.

Der Untergrund wird durch das Grundwasser beeinflusst. Es ist zu vermuten, dass ein relativ geringer Grundwasserflurabstand vorhanden ist.

Der Wasserhaushalt ist im Planungsgebiet durch Stoffeinträge auf dem Umfeld, beispielsweise Stoffeinträge aus dem Verkehr, verschmutztes Niederschlagswasser und den Einsatz von Streusalz auf den umliegenden Straßen vorbelastet.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.1.5 Luft und Klima**

Aufgrund der geringen Größe und der Lage im Stadtkern kommt der Fläche kaum eine Bedeutung bei der Kalt- und Frischluftproduktion zu. Lediglich für das Mikroklima haben die vegetationsbedeckten Bereiche positive Auswirkungen und wirken in geringem Maße ausgleichend.

Durch die Lage an der Konrad-Utz-Straße und der hochfrequentierten Von-Müller-Straße bestehen erhebliche lufthygienische Vorbelastungen in Form von Staub- und Luftschadstoff- und Treibhausgasemissionen.

Durch die gegebenen Vorbelastungen ist die Bedeutung für das Schutzgut bereits vor der Umsetzung der Planung gering.

#### **B.2.1.6 Landschaft**

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Furth im Wald. Das Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung ist vor allem durch Wohnhäuser, die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt sowie die Betriebsgelände der Stadtwerke Furth im Wald gekennzeichnet. Das weitere Umfeld

wird außerdem durch den Bahnhof sowie die Altstadt charakterisiert. Der Stadtkern ist relativ dicht bebaut. Im näheren Umfeld stellt die unbebaute Fläche im Planungsgebiet eine der wenigen Freiflächen dar.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Vorhabenraum sind im Untergrund archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der historischen Altstadt von Furth im Wald vorhanden (Bodendenkmal D-3-6643-0004). Ein Großteil der als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche im Planungsgebiet ist überbaut.

Baudenkmäler befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes. Im Umfeld, insbesondere in der Altstadt, befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, darunter in östlicher Richtung das landschaftsprägende Denkmal „Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt“ (D-3-72-126-31) und das landschaftsprägende Ensemble „Schlossplatz“ (E-3-72-126-3). Zwischen dem Schlossplatz und der Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt liegt das Ensemble „Stadtplatz“ (E-3-72-126-1).

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von hoher Bedeutung.

### **B.2.1.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für den Geltungsbereich bestehen bereits erhebliche Lärmbelastungen aufgrund der Lage an der Hauptstraße. Entlang der Von-Müller-Straße kommt es zu Pegeln um 74 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts. Darüber hinaus kommt es durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen zu Staub- und Luftschadstoffeinträgen.

Durch den Leerstand des ehemaligen Gasthofes hat die Fläche kaum eine Bedeutung für die Erholung.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.1.9 Wechselwirkungen**

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben

## **B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **B.2.2.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

### **B.2.2.2 Fläche**

Da es sich hierbei um die Revitalisierung eines Leerstandes sowie eine Nachverdichtung handelt, ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfüllt. Als innerörtliche Fläche handelt es sich zudem um einen vollerschlossenen Standort. Zwar erhöht sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen Nutzung, allerdings wäre die zusätzliche Versiegelung auf einer bislang unbebauten Fläche deutlich höher.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

### **B.2.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Da es sich um eine innerörtliche und damit stark vorbelastete Fläche handelt, führt die Inanspruchnahme der vegetationsbedeckten Bereiche zwar zum Verlust von Lebensräumen, eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist jedoch nicht zu erwarten.

Da auf der Fläche wahrscheinlich nur wenige Tierarten und Individuen leben und es sich bei diesen vermutlich nicht um streng geschützte Arten handelt, die eher störungsunempfindlich sind, ist ein Ausweichen in benachbarte Lebensräume möglich.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.4 Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von etwa neu 1.950 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist.. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen überprägt und vorbelastet.

Im Zuge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen.

Wie bereits beim Schutzgut Fläche angesprochen, handelt es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Revitalisierung und Nachverdichtung. Dadurch wird eine zusätzliche Bodenversiegelung bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden. Das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung aus naturschutzfachlicher Sicht zu befürworten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.5 Wasser**

Eine Neuversiegelung durch eine künftige Bebauung im Geltungsbereich der bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Eine Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen kann es zu Stoffeinträgen in die nahegelegene Kalte Pastritz kommen. Temporär wird dadurch die Wasserqualität des Fließgewässers beeinträchtigt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

#### **B.2.2.6 Luft und Klima**

Da künftig im Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt betrieben werden soll, kommt es zu Lieferverkehr sowie zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr und somit zu einer höheren Verkehrsbelastung, die sich aufgrund der Staub- und Schadstoffemissionen negativ auf die Luftqualität auswirkt.

Durch eine neu entstehende Bebauung auf den bisher vegetationsbedeckten Flächen erhöht sich die bodennahe Luft stärker im Vergleich zum Ausgangszustand. Die Lufterwärmung wirkt sich auf das Mikroklima aus.

Da es sich um eine vorbelastete Fläche handelt, die sich innerorts befindet sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.2.2.7 Landschaft**

Durch die Planung wird eine teilweise unbebaute Freifläche mit Baumbestand in Anspruch genommen. Aufgrund der verdichteten Bauweise im Umfeld und auch in der direkten Nachbarschaft wird das Ortsbild durch den Bau eines Lebensmittelmarktes jedoch nur in geringem Maße beeinflusst.

Es handelt sich zudem um eine Revitalisierung und Nachverdichtung, die im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von an den Orts-/ Stadtrand angegliederten Flächen zu wesentlich geringeren Auswirkungen auf das Schutzgut führt.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.2.2.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

Ob und in welcher Anzahl im Planungsgebiet Relikte des Mittelalters und der frühen Neuzeit vorhanden sind, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Dies ist im Zuge einer archäologischen Untersuchung zu ermitteln. Da ein Großteil der als Bodendenkmal ausgewiesenen Fläche bereits überbaut ist, wäre nur ein kleiner Teilbereich zusätzlich bebaubar. Nichtsdestotrotz sind bauliche Maßnahmen und insbesondere Eingriffe in den Boden zwingend mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die Planung führt zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut. Das Bodendenkmal ist im Zuge der Bauarbeiten zu sichern und durch das Vorhandensein von Kulturgütern ist durch tiefere Untersuchungen zu prüfen.

### **B.2.2.9 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Durch die Errichtung eines weiteren Standortes für die Nahversorgung ergibt sich eine Verbesserung der Infrastruktur für die Anwohner. Dank der Lage im Zentrum der Stadt ist der Lebensmitteleinzelhandel für die Einwohner von Furth im Wald über kurze Wege oder gar fußläufig erreichbar.

Durch den Anlieferverkehr eines Supermarktes entstehen zusätzliche Lärmemissionen. Zudem erhöht sich der An- und Abfahrtsverkehr, der ebenfalls Lärm verursacht. Die Auswirkungen der entstehenden zusätzlichen Lärmbelastung durch die neue Nutzung werden im Rahmen der Bebauungsplanung untersucht.

Neben dem entstehenden Lärm wird infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens die Luftqualität negativ beeinflusst.

In Furth im Wald verlaufen mehrere Wander- und Radwanderwege. Angrenzend an das Plangebiet sind jedoch keine Erholungswege vorhanden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

### **B.2.2.10 Wechselwirkungen**

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

### **B.2.2.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### ***Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität***

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

#### ***Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern***

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Gesammeltes Niederschlagswasser und Schmutzwässer werden über den bestehenden gemeindlichen Mischwasserkanal beseitigt.

#### ***Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie***

Das Plangebiet verfügt mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.500 - 1.549 h/Jahr über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht eingeschränkt. Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich und wird durch die Flächennutzungsplanänderung ebenfalls nicht eingeschränkt.<sup>1</sup>

#### ***Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen***

Der Planungsumgriff betrifft im Westen zu geringen Teilen das zwischenzeitlich vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) an der Kalten Pastritz sowie teilweise das Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>) an der Kalten Pastritz. Darüber hinaus befindet sich der Untersuchungsraum im wassersensiblen Bereich, in dem über die Ufer tretende Fließgewässer, hoch anstehendes Grundwasser sowie ein zeitweise hoher Oberflächenabfluss wahrscheinlich sind.

Das Gemeindegebiet von Furth im Wald gehört zu keiner Erdbebenzone, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung: Energie-Atlas Bayern, Karten „Sonnenscheindauer Jahresmittel“ und „Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden“, abrufbar unter <http://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/> (Stand 16.08.2018)

<sup>2</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, abrufbar unter [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) (Stand 16.08.2018)

### **B.2.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

### **B.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der Nutzung als Mischbaufläche am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach einiger Zeit ein Gehölzbestand bilden, der vor allem durch Arten gekennzeichnet ist, die bereits auf den Grundstücken vorkommen und sich über die gesamte Fläche ausbreiten. Im Zusammenhang mit der damit erhöhten Habitataignung würden sich vermutlich mehr Tierarten auf der Fläche einfinden. Die Gebäuderuinen können je nach vorhandenen Strukturen (zugängliche Spalten etc.) potenziell als Fledermauslebensraum dienen.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für den Lebensmittelmarkt ein anderer Standort gefunden werden. Die Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu stärkeren Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt führen.

### **B.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **B.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes auf einer vorbelasteten Fläche im innerörtlichen Bereich. Es handelt sich um eine Revitalisierung und Nachverdichtung, wodurch eine Inanspruchnahme von Flächen im Randbereich der Siedlungsgebiete und ein weiteres Hineinwachsen der Bebauung in die Landschaft vermieden werden. Für die Schutzgüter führt dies zu geringeren Auswirkungen.

#### **B.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist in der Begründung des Bebauungsplans „Sondergebiet Prosslhof“ aufgeführt. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.485 m<sup>2</sup> ermittelt, der vollständig innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erbracht wird.

#### **B.4.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Eingriffsausgleichs sind der Begründung des Bebauungsplans „Sondergebiet Prosslhof“ zu entnehmen.

## B.4.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

## B.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt trägt zur Erreichung der Zielsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei, eine multifunktionale Ortsmitte zu schaffen. Hierzu ist u.a. die Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich des westlichen Kernerweiterungsgebietes zur Sicherung der fußläufigen Versorgung der Wohnfunktion im Ortskern und als Frequenzbringer für die Quartierentwicklung der Innenstadt erforderlich.

Im westlichen Kernerweiterungsgebiet stellt das gewählte Plangebiet die einzige in Frage kommende Alternative dar und wurde aus diesem Grund als Standort gewählt. Der Vorhabenraum stellt eine Fläche dar, die für den Naturhaushalt und das Ortsbild von geringer Bedeutung sowie durch die innerörtliche Lage bereits vorbelastet ist. Aufgrund dessen ist der Standort für das Vorhaben gut geeignet.

## B.6 Zusätzliche Angaben

### B.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotope/Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>

**Mensch und seine Gesundheit**

- Lärm- und Geruchsemissionen
- Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen
- Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

### **B.6.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben**

Für die vorliegende Planung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Zu benachbarten Planungen und Vorhaben, die in Kumulation mit der vorliegenden Planung zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen können, liegen keine Kenntnisse vor.

### **B.6.3 Referenzliste mit Quellen**

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen entsprechen den Quellen der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Rechtsgrundlagen der FNP-Änderung entsprechen im Wesentlichen den Gesetzen und Richtlinien im Bebauungsplanverfahren und sind der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen

## **B.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt im Zentrum der Stadt Furth im Wald und umfasst eine Fläche von etwa 5.237 m<sup>2</sup>. Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Im Rahmen der Planrealisierung wird eine ehemals als Standort für ein Gasthaus genutzte Fläche revitalisiert und nachverdichtet.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen teilweise bebauten Bereich mit verschiedenen Gebäuden und Parkplatzflächen sowie unbebauten, gehölzbestockten Flächen im Nordosten.

Im Geltungsbereich ist ein Bodendenkmal vorhanden. Infolgedessen sind Kultur- und Sachgüter von der Flächennutzungsplanänderung betroffen. Es sind archäologische Untersuchungen durchzuführen, um die möglicherweise vorhandenen Relikte zu sichern.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits teilweise versiegelte Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen gering. Eine zusätzliche Flächenversiegelung und Beseitigung von Siedlungsgehölzen findet lediglich in geringem Umfang statt. Es sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Fläche, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Eventuelle negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, die durch zusätzliche Lärmbelastungen für die nachbarliche Wohnbebauung entstehen können, werden im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft.

Zusammenfassend erfolgt durch die Realisierung des Vorhabens kein erheblicher negativer Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft.

## **C            Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

## **D            Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan „Regensburg“ Karte 1 Raumstruktur (2011), o. Maßstab ..... 7

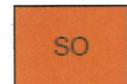
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Webkarte des BayernAtlas mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Stand 15.08.2018) ..... 11

Abbildung 3: Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich (eigene Darstellung) ..... 15

**PLANAUSSCHNITT  
RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:**



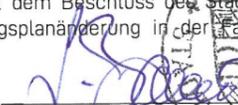
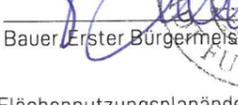
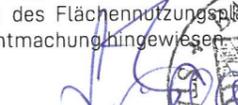
**DARSTELLUNG DURCH PLANZEICHEN:**

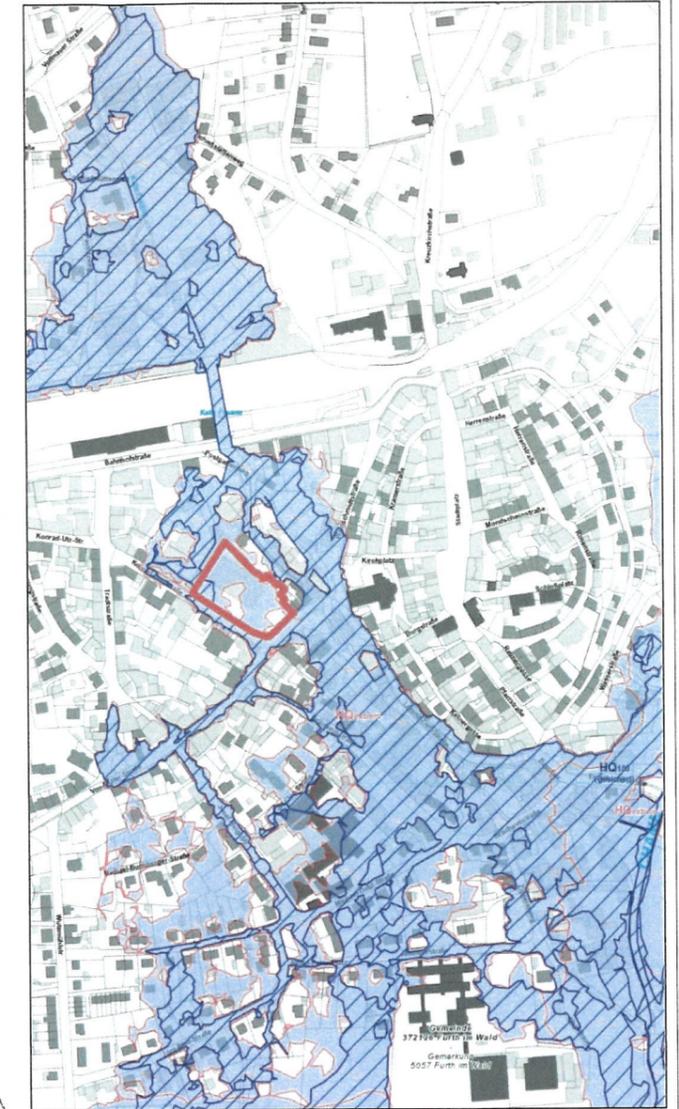
-  SO Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3
-  Mischbauflächen
-  Änderungsbereich

**PLANAUSSCHNITT  
GEÄNDERTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:**



**VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Stadtrat der Stadt Furth im Wald hat in der Sitzung vom 19.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2018 öffentlich bekanntgemacht.
2. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 11.09.2018 hat in der Zeit vom 23.11.2018 bis 11.01.2019 stattgefunden.
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 11.09.2018 hat in der Zeit vom 04.12.2018 bis 11.01.2019 stattgefunden.
4. Fachstellenbeteiligung  
Zum Entwurf in der Fassung vom 13.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 beteiligt.
5. Auslegung  
Der Entwurf in der Fassung vom 13.02.2019 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.05.2019 bis 05.07.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Unwirksamer Feststellungsbeschluss / Billigungsbeschluss  
Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Furth im Wald hat in seiner Sitzung vom 16.04.2020 einen mangels Entscheidungskompetenz unwirksamen Feststellungsbeschluss zur 27. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.03.2020 gefasst. Dieser Beschluss wurde stattdessen als Billigungsbeschluss des Entwurfs in der Fassung vom 26.03.2020 ausgelegt.
7. Erneute Fachstellenbeteiligung  
Zu dem Entwurf in der Fassung vom 26.03.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2023 bis 17.11.2023 erneut beteiligt.
8. Erneute Auslegung  
Der Entwurf in der Fassung vom 26.03.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.10.2023 bis 17.11.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
9. Feststellungsbeschluss  
Die Stadt Furth im Wald hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2023 die 27. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 07.12.2023 festgestellt.  
Furth im Wald, den 08.12.2023  
  
Bauer, Erster Bürgermeister
10. Genehmigung  
Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 17.01.2024, Az. BauR-6100.1-2143-2018-FP, mitgeteilt, dass für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist. Diese steht rechtlich der Erteilung einer Genehmigung gleich.  
  
Bauer, Erster Bürgermeister
11. Ausfertigung  
Furth im Wald, den 22.01.2024  
  
Bauer, Erster Bürgermeister
12. Bekanntmachung  
Die Genehmigungsfiktion der 27. Flächennutzungsplanänderung wurde am 24.01.2024 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 27. Flächennutzungsplanänderung 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. Die 27. Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, einsch. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Furth im Wald, den 25.01.2024  
  
Bauer, Erster Bürgermeister



Auszug Flurkarte 1:3000  
© Landkreis Cham et al., © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>)  
 Risikogebiet (HQ<sub>extrem</sub>)



**Stadt Furth im Wald**  
Burgstraße 1  
93437 Furth im Wald

Planinhalt:  
**27. Änderung Flächennutzungsplan**

Maßstab:	bearb.: as	Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Tel. 0911 999876-0 Fax 0911 999876-54 info@tb-market.de www.tb-market.de
1:2.000	gez.: as	
Format DIN A3	Plannr.:	922 - FNP - 3
Datum: 07.12.2023		

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

