

Gemeinde: **FURTH**  
Landkreis: **LANDSHUT**  
Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



## **Erläuterungsbericht**

### **ZUM DECKBLATT NR. 8**

**des**

## **Flächennutzungs- und Landschaftsplanes**

### **der Gemeinde Furth**

Aufgestellt:  
Furth, den 04.08.2017

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschuß  
vom .....

Furth, den .....

.....  
Horsche - 1. Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN .....	3
2.	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES.....	3
3.	HINWEISE ZUR PLANUNG UND BEGRÜNDUNG .....	4
4.	VERSORGUNG UND ENTSORGUNG .....	5
5.	GELÄNDE-, BODENVERHÄLTNISSE, ALTLASTEN UND BODENDENKMÄLER .....	5
6.	VERFAHRENSABLAUF .....	7
6.1	Änderungsbeschluss .....	7
6.2	Bürgerbeteiligung.....	7
6.3	Fachstellenanhörung .....	7
6.4	Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:.....	8
6.5	Öffentliche Auslegung .....	13
6.6	Abwägung .....	13
6.7	Feststellungsbeschluss.....	14
6.8	Genehmigung .....	14
6.9	Inkrafttreten.....	14

## Anlage 1

### **Umweltbericht**

**Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin bdla  
Ziegelstraße 22, 84183 Niederaichbach**

## Deckblatt Nr. 8

**des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Furth**

## 1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Die Gemeinde Furth besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der mit Bescheid vom 22.06.1998 mit Nr. 40 – EAPL – 610 - 3 gemäß § 6 BBauG vom Landratsamt Landshut genehmigt wurde.
- 1.2 Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgte mit nachstehenden Deckblättern:
- | Nr. | Datum/Genehmigung |                           |
|-----|-------------------|---------------------------|
| 1   | 28.09.1999        | Nr. 40 – EAPL – 610 - 3   |
| 2   | 09.03.2000        | Nr. 40 – EAPL – 610 - 3   |
| 3   | 18.04.2002        | Nr. 40 - EAPL – 610 - 3   |
| 4   | 18.04.2002        | Nr. 40 - EAPL – 610 - 3   |
| 5   | 09.04.2003        | Nr. 40 - EAPL – 610 - 3   |
| 6   | 13.09.2006        | Nr. 40 – FLNPLN.D6/Furth  |
| 7   | 30.01.2012        | Nr. 40 – FLNPLN.D07/Furth |
- 1.3 Die Gemeinde Furth gehört zum regionalen Planungsverband 13. Im Zuge der Gebietsreform wurden die früheren Gemeinden Schatzhofen und Arth eingegliedert. Die Gemeinde Furth gehört der Verwaltungsgemeinschaft Furth mit den weiteren Gemeinden Obersüßbach und Weihmichl an.

**Nachstehende Erläuterungen beziehen sich ausschließlich auf das Deckblatt Nr. 8**

## 2. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

- 2.1 Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 8 vom 13.03.2017 soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet Arth - Hölleite**“ erfolgen. Es soll die Möglichkeit der weiteren Gewerbeansiedlung eröffnen und gleichzeitig den dringenden Bedarf an Gewerbegrund decken.
- Furth soll als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse Landshut – Mainburg - Ingolstadt mit regionaler Bedeutung entwickelt werden. Über die Staatsstraße St 2049 in Verbindung mit der Bundesstraße B 299 ist Furth verkehrsgünstig mit der Autobahn A 92 München - Deggendorf und dem Oberzentrum Landshut (ca. 14 km) verbunden. Als Nord - Südverbindungen stehen die ausgebauten Kreisstraße LA 23 und LA 24 zur Verfügung. Über die B 299 ist darüber hinaus die Autobahn A 93 München - Regensburg in kurzer Zeit erreichbar.
- Der Ortsteil Arth liegt ca. 3,0 km östlich vom Hauptort Furth an der Kreuzung B 299 und St 2049.
- Das neue Gewerbegebiet „**Arth - Hölleite**“ liegt ca. 500 m südlich des Ortskern von Arth und grenzt unmittelbar an die bestehenden Gewerbegebiete „Westermeierfeld“ und „Westermeierfeld II“ an. Im Nordosten des neuen GE schließt sich das Kieswerk der Fa. Frank aus Linden an. Am südlichen Rand des neuen GE verläuft die Bundesstraße B 299 und im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
- Die überplante Fläche des Gewerbegebietes „**Arth - Hölleite**“ beträgt ca. 1,18 ha, die jetzt als landwirtschaftliche Nutzfläche mit günstigen Ertragsbedingungen im Flächennutzungsplan enthalten ist.
- Der im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche enthaltener Bereich, soll mit dem Deckblatt Nr. 8 als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GE mit E) nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

### 3. HINWEISE ZUR PLANUNG UND BEGRÜNDUNG

3.1 Nach dem derzeit gültigem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013), Punkt 1.1.1 soll in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden, um mehr Arbeitsplätze und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnraum und Arbeitsplätze in der Gemeinde Furth zu schaffen. Dazu wurde der im Parallelverfahren in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „**Arth – Hölleite**“ entwickelt.

Nach Punkt 3.2 des LEP 2013 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung - soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden im Außenbereich vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Konversionsflächen und leerstehende Bausubstanz) genutzt werden. Die Gemeinde Furth hat diese Potentiale in Furth (Konversionsflächen und leerstehende Bausubstanz) in der Dorfmitte mit den beiden Bebauungsplänen „Klostergarten“ (2004) und „Brauereigelände“ (2008) einer neuen Verwertung zugeführt. Mit den Bebauungsplänen und deren Realisierung („Kleinfeld-Nord Erweiterung Nr. 2“, 2005, - „Kleinfeld-Nord-Deckblatt Nr. 2“, 2005, - „Am Haiderfeld“, 2006, hat die Gemeinde Furth alle innerörtlichen, verfügbaren Baulandreserven durch Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt. Mit dem Kauf des Maristen-Klostergeländes durch die Gemeinde Furth versucht die Gemeinde weitere Konversionsflächen für zukünftige Nutzung zu mobilisieren. Momentan laufen für diese Flächen verschiedene Untersuchungen und Planungen in allen Richtungen, um die Bedürfnisse einer zukunftsorientierten Nutzung sicher zu stellen. Weitere Konversionsflächen, leerstehende Bausubstanzen und Lückenschließungen sind zur Zeit in Furth und den Ortsteil Arth nicht bekannt. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind im Süden von Furth weitere Flächen für ein Gewerbegebiet ausgewiesen, die im Sinne des BauGB § 1a, Abs. 2, Satz 1 vorrangig überplant werden sollen. Für diese Optionsflächen liegt von Seite der Eigentümer keine Bereitschaft für eine Veräußerung der Flächen vor, so dass auf andere Flächen ausgewichen werden muss. Im Ortsteil Arth sind 2 Gewerbeflächen ausgewiesen, die bereits realisiert wurden. Weitere Flächen für Gewerbegebiete sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Furth nicht ausgewiesen.

Mit dem Punkt 3.3 des LEP 2013 – Vermeidung von Zersiedelung – wird ein weiterer Punkt des LEP's erfüllt, da das neue Gewerbegebiet im Norden direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Westermeierfeld“ und im Osten an ein Kieswerk angrenzt. Damit ist auch die verkehrliche Anbindung mit den Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sichergestellt.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 und der Ausweisung des Gewerbegebietes „**Arth - Hölleite**“ wird der Vorgabe des LEP 2013 Rechnung getragen, mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen und ortsnahe Flächen zu erschließen.

3.2 Städtebaulich wird eine kompakte Erweiterung nach Süden des bereits bestehenden Ortsbildes vorgenommen. Das neue Gewerbegebiet stellt aus städtebaulicher Sicht eine natürliche Abrundung des südlichen Ortsrandes von Arth dar und schließt die Lücke zwischen der B 299 und dem östlich liegenden Kieswerk.

Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbe, das sich hauptsächlich in diesem Gebiet bezüglich der Lage und der bereits vorhandenen umgebenden Nutzung entwickeln soll.

3.3 Die Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden und vom überplanten Gebiet schnell und sicher zu erreichen. Die Flächenänderung des Gebietes erfordert keine übergeordneten zusätzlichen Maßnahmen.

- 3.4 Gemeinsam mit dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „**Arth – Hölleite**“ durchgeführt.
- 3.5 Die Eingriffsregelung wird angewandt. Nähere Aussagen und Erläuterungen befinden sich in den Begründungen und Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „**Arth – Hölleite**“.
- 3.6 Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind nähere Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 5.7.2 aufgeführt. Eine Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses wird durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen vermieden. Für die Regenwasserrückhaltung wird ein wasserrechtliches Verfahren zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Lippbach bzw. Pfettrach beantragt.

#### **4. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**

- 4.1 **Wasserversorgung:** Die Versorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband der Pfettrachgruppe mit Sitz in 84095 Furth - Arth.
- 4.2 **Abwasserbeseitigung:** Der Ortsteil Arth wird im Trennsystem entwässert. Das geplante Gewerbegebiet soll ebenfalls im Trennsystem angeschlossen werden. Das Regenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken zwischen gepuffert und über eine Drossel in den im Norden vorbei fließenden Lippbach dosiert eingeleitet. Der mündet nach ca. 150 m in die Pfettrach. Das anfallende Schmutzwasser wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasser wird durch den Markt Altdorf und die Stadt Landshut geleitet und in der zentralen Kläranlage der Stadt Landshut in Dirnau gereinigt.
- 4.3 **Energie:** Die Versorgung mit elektrischer Energie obliegt der Bayernwerk AG, Regionalleitung Ostbayern, Kundencenter Altdorf, Eugbacher Straße 1, 84032 Altdorf. Eventuelle neue Standorte für Trafos werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt.
- 4.4 **Müllentsorgung:** Die Entsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Landshut.

#### **5. GELÄNDE-, BODENVERHÄLTNISSE, ATTLASTEN UND BODENDENKMÄLER**

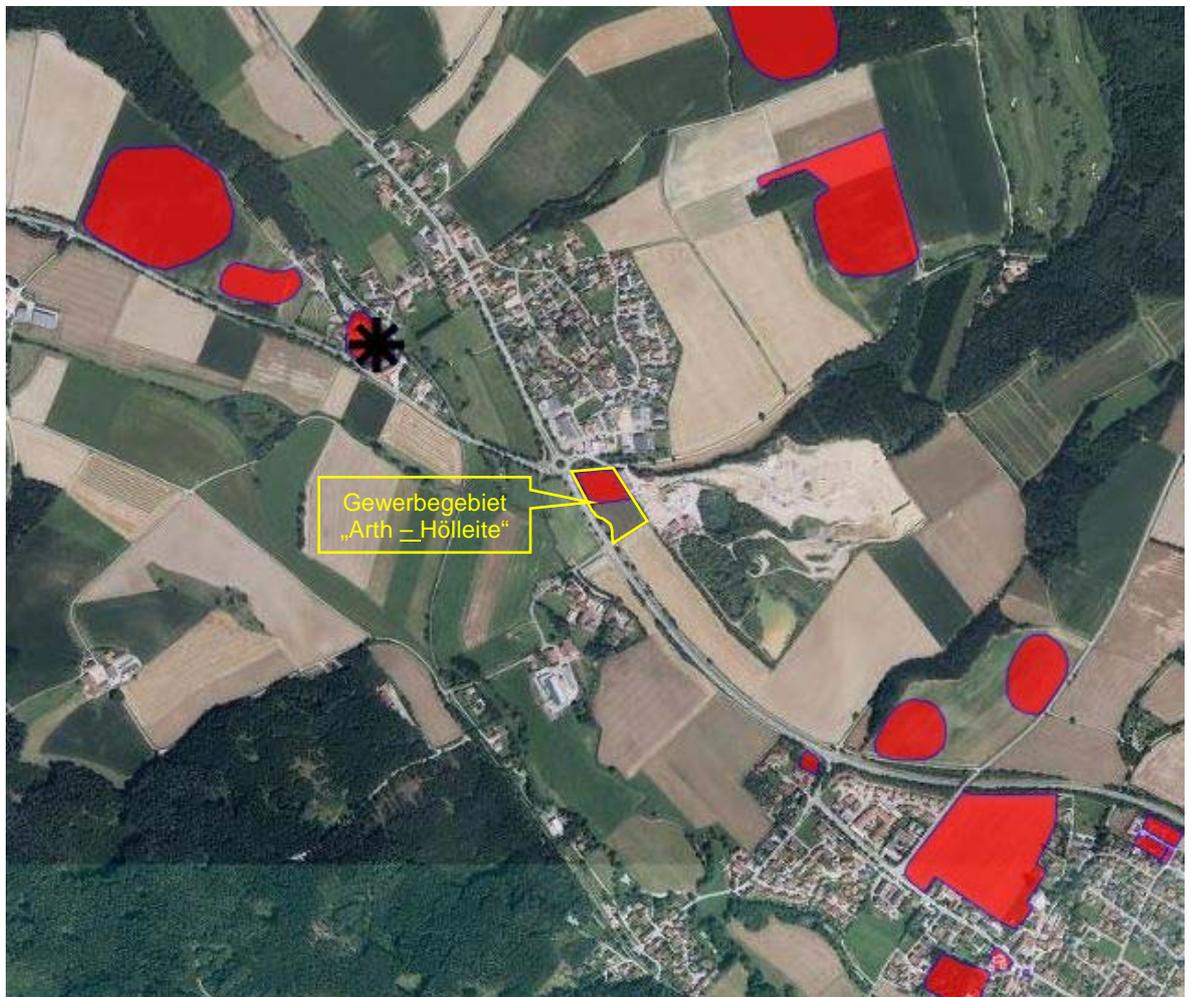
- 5.1 Bei der Änderungsfläche des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes handelt es sich um einen leicht von der B 299 nach Nordosten ansteigenden Hang. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 417.00 m bis 424,00 m über NN. Die Geländeneigungen bewegen sich von ca. 3,0 % bis 6 % im Planungsbereich.
- 5.2 Ein Baugrundgutachten für den Bereich des Deckblattes Nr. 8 liegt nicht vor. Es ist von Seiten der Gemeinde Furth nicht geplant ein bodentechnisches Gutachten in Auftrag zu geben. Nach den Angaben bei den Erschließungsmaßnahmen für die angrenzenden Baugebiete „**Westermeierfeld I + II**“ ist davon auszugehen, dass nach dem Abtrag der ca. 30 bis 40 cm starker Oberbodenschicht überwiegend eine mehrere Meter dicke Lehm- bzw. Lössschicht anstehen. Darunter kommen lehmige Kies- und Sandschichten zum Vorschein. In diesen Kies- und Sandschichten kann vereinzelt Hang- und Schichtenwasser auftreten.

5.3 **Altlasten** bzw. Kontaminierungen sind nach den Angaben der Gemeinde Furth nicht bekannt. Sollten dennoch bei den Bau- bzw. Erdarbeiten unbekannte Altlasten- oder Kontaminationsherde angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständigen Behörden davon in Kenntnis zu setzen.

#### 5.4 **Denkmäler**

In der nördlichen Hälfte des überplanten Gebietes ist ein Bodendenkmal mit der Nummer D-2-7438-0333 – Siedlung des Neolithikums bekannt. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landshut) zu beantragen ist.

Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass sich weitere, oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler auf dem Planungsgebiet befinden. Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8, Abs. 1 – 2 des Denkmalschutzgesetzes zu melden.



Ausschnitt aus Bayernviewer-Denkmal- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

## 6. VERFAHRENSABLAUF

### 6.1 Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat von Furth hat am 11.03.2013 beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 8 nach § 2, Abs. 4 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Furth hat den Beschluß, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit dem Deckblatt Nr. 8 zu ändern und ortsüblich am 06.04.2017 (Planfassung mit B 299 – neu) nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 wird wie folgt von folgenden Flurstücken der Gemarkung Arth begrenzt:

im NORDEN: durch die Fl.Nr. 423 (Lippbach)  
im OSTEN : durch die Fl.Nr. 427 (Kieswerk Frank)  
im SÜDEN : durch die Fl.Nr. 428 und 430 (Geh- und Radweg)  
im WESTEN: durch die Fl.Nr. 431 (B 299)

### 6.2 Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Furth hat in der Zeit von 24.08.2017 bis 29.09.2017 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### 6.3 Fachstellenanhörung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 24.08.2017 bis 29.09.2017 gesetzt.

#### 6.3.1 Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen

a1. Landratsamt - Bauaufsichtsbehörde Sachgebiet 40	Landshut
a2. Landratsamt – Sachgebiet 44	Landshut
a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5. Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a6. Landratsamt – Herrn Kreisbrandrat Thomas Loibl	Landshut
a7. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
b. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
c. Regionaler Planungsverband – Region 13	Landshut
d. Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e. Staatliches Bauamt	Landshut
f. Vermessungsamt	Landshut
g. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
h. Stadt Landshut – Stadtwerke	Landshut
i. Markt Altdorf	Altdorf

#### 6.3.2 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

j. Amt für Landwirtschaft und Forsten	Landshut
k. Bay. Bauernverband	Landshut
l. Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
m. Deutsche Telekom AG	Landshut
n. Zweckverband zur Wasserversorgung	Arth

## 6.4 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger:

6.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

a5. Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a6. Landratsamt – Herrn Kreisbrandrat Thomas Loibl	Landshut
d. Wasserwirtschaftsamt	Landshut
f. Vermessungsamt	Landshut
i. Markt Altdorf	Altdorf

6.4.2 Stellungnahmen ohne Einwände gingen von folgenden Träger öffentlicher Belange ein:

a2. Landratsamt – Sachgebiet 44	Landshut
a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a7. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
h. Stadt Landshut – Stadtwerke	Landshut
j. Amt für Landwirtschaft und Forsten	Landshut
k. Bay. Bauernverband	Landshut

6.4.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Furth am 27.11.2017 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

### a1. Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde, Sachgebiet 40, Landshut, Schreiben vom 29.08.2017

*Im Deckblatt fehlt die Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen. Ferner stimmen die Planlichen Festsetzungen (GE) und die Planzeichnung GE m.E.) nicht überein, dies ist zu berichtigen.*

#### **Beschluss:**

**Die Zeichenerklärung und die Planlichen Festsetzungen (GE m. E.) werden im Deckblatt 8 berichtet bzw. ergänzt.**

### a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde, Landshut, Schreiben vom 12.10.2017

*Wie mit der Gemeinde Furth vereinbart, erfolgt die naturschutzfachliche Stellungnahme in diesem Fall nachträglich.*

*Die mit der naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 30.01.2014 übermittelten Äußerungen wurden in wesentlichen Punkten in die vorliegende Planung integriert.*

*1. Faktor für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:*

*Der für die Ermittlung des Ausgleichs angewendete Faktor von 0,7 wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird bei der entsprechend der Abstimmung vorgenommenen Gestaltung des Durchlasses des Lippbachs unter der geplanten Zufahrt anerkannt. Die eingriffsmindernde Gestaltung dieses Durchlasses ist dem Umweltbericht auf Seite 6 zu entnehmen: „Der Lippbach muss bei der Einfahrt in das neue Gewerbegebiet auf ca. 12 m überbaut werden. Die Überfahrt über den Lippbach wird als Rahmendurchlass mit natürlicher Sohle gestaltet.“ Es wird gebeten, diesen Inhalt des Umweltberichts als entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungs- und Grünordnungsplan zu übernehmen.*

*2. Ökokonto*

*Die nun vorgenommene Berechnung ist systematisch richtig; entsprechend den hier vorliegenden Daten stehen jedoch statt den im Plan genannten 15.293 qm lediglich 15.173 qm für die Abbuchung zur Verfügung (vgl. Anlage). Es wird um Berichtigung gebeten. Es ist zudem erforderlich, den Lageplan der Kompensationsfläche (flächenscharf und maßstabsgenau), die diesem Bebauungs- und Grünordnungsplan zugeordnet wird, als Anlage zum Umweltbericht hinzuzufügen.*

*Anlage: Auszug aus dem Ökokonto.*

#### **Beschluss:**

**Die eingriffsmindernde Gestaltung des Rahmendurchlasses bei der Zufahrt zum neuen Gewerbegebiet wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.**

**Der Ökokontostand wird berichtet und der Lageplan der Kompensationsfläche in Schlagmann wird maßstabsgetreu ergänzt.**

**b. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut**  
**Schreiben vom 26.09.2017**

*Die Gemeinde Furth beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 8 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arth – Hölleite“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Bereichs „Hölleite“ zu schaffen.*

*Ziele(Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:*

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z)*

*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).*

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3Z).*

*Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständigen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 G).*

*Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft soll sichergestellt werden (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9 BayLplG).*

*Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (LEP 8.4.1 G).*

Beurteilung:

*Der Planungsbereich befindet sich in angebundener Lage am südlichen Ortseingang von Arth (vgl. LEP 3.3). Die vorliegende Planung soll ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit geben, erforderliche Betriebserweiterungen in der Standortkommune umzusetzen (vgl. LEP 5.1). Gleichzeitig orientiert sich der Umfang des neuen Gewerbegebietes an einer angemessenen Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstrukturen (vgl. LEP 3.1). Da die ohnehin geringen Potenziale der Innenentwicklung auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen, erscheint die Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand gerechtfertigt (LEP 3.2). Allerdings stellt das neue Gewerbegebiet einen möglichen Ansatz einer bandartigen Siedlungsstruktur dar, den es gemäß LEP 3.3 G zu vermeiden gilt. Um mögliche Konflikte mit diesem landesplanerischen Grundsatz zu minimieren, sollen weitere Entwicklungen des Gewerbegebietes Richtung Süden an geeigneter Stelle begrenzt werden.*

*Der Planungsbereich und etwaige spätere Erweiterungen liegen am Ortseingang des Ortsteils Arth. Der Ortseingang einer Gemeinde stellt sozusagen deren „Visitenkarte“ dar. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des bewegten Geländes sollte auf eine entsprechende Gestaltung und Eingrünung des Gewerbegebietes besonderer Wert gelegt werden. In Zusammenhang mit der Renaturierung des angrenzenden Kiesabbaus könnten sich hier mittel- bis langfristig Möglichkeiten der Gestaltung einer landschaftlich und ökologisch wertigen Ortseingangssituation ergeben.*

*Wegen der immissionsschutztechnischen Situation kommt der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde besondere Bedeutung zu (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9 BayLplG). Eine von der vorliegenden Planung möglicherweise ausgehende Beeinträchtigung des bestehenden Kieswerks sollte ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Bodendenkmals im Planungsbereich sollte auch der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege besondere Bedeutung beigemessen werden (vgl. LEP 8.4.1).*

*Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Arth – Hölleite“ sehen verschiedene Nutzungsbeschränkungen vor. Neben Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern sind nach aktuellem Planungsstand auch Vergnügungsstätten, Laden- und Straßenhandelsgeschäfte ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Da es sich bei der letzten Festsetzung (Laden- und Straßenhandelsgeschäfte) jedoch um eine ungewöhnliche und missverständliche Formulierung handelt, wird der Gemeinde dringend empfohlen, diese durch den Begriff „Einzelhandelsbetriebe“ zu ersetzen.*

Beschluss:

**Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) werden eingehalten. Eine mögliche Erweiterung in Richtung Südosten ist momentan wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke nicht möglich und nicht angedacht.**

**Mit der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Rand des neuen Gewerbegebietes und den Festsetzungen zur Grünordnung unter Punkt 13.2 wird der entsprechenden Gestaltung des neuen Ortsrandes Rechnung getragen.**

Nach der Stellungnahme der unteren Immissionsbehörde sind die Maßnahmenvorschläge im beiliegenden Gutachten hinreichend hingewiesen und beschrieben.

Mit den unter Punkt 5.15 Denkmalschutz der Begründung beschriebenen Ablauf der Grabungsarbeiten besteht von Seiten des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Einverständnis.

Der missverständliche Begriff der „Laden- und Straßenhandelsgeschäfte“ wird durch den Begriff „Einzelhandelsbetriebe“ ersetzt.

#### c. Regionaler Planungsverband – Region 13, Landshut, Schreiben vom 28.09.2017

*Die Gemeinde Furth beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 8 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Arth – Hölleite“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Bereichs „Hölleite“ zu schaffen.*

*Ziele(Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:*

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP3.1 G). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z)*

*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).*

*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3Z).*

#### Beurteilung:

*Der Planungsbereich befindet sich in angebundener Lage am südlichen Ortseingang von Arth (vgl. LEP 3.3). Die vorliegende Planung soll ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit geben, erforderliche Betriebserweiterungen in der Standortkommune umzusetzen (vgl. LEP 5.1). Gleichzeitig orientiert sich der Umfang des neuen Gewerbegebietes an einer angemessenen Erweiterung der gewachsenen Siedlungsstrukturen (vgl. LEP 3.1). Da die ohnehin geringen Potenziale der Innenentwicklung auf Grund gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung stehen, erscheint die Ausweisung neuer Bauflächen am Siedlungsrand gerechtfertigt (LEP 3.2). Allerdings stellt das neue Gewerbegebiet einen möglichen Ansatz einer bandartigen Siedlungsstruktur dar, den es gemäß LEP 3.3 G zu vermeiden gilt. Um mögliche Konflikte mit diesem landesplanerischen Grundsatz zu minimieren, sollen weitere Entwicklungen des Gewerbegebietes Richtung Süden an geeigneter Stelle begrenzt werden.*

*Der Planungsbereich und etwaige spätere Erweiterungen liegen am Ortseingang des Ortsteils Arth. Der Ortseingang einer Gemeinde stellt sozusagen deren „Visitenkarte“ dar. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht des bewegten Geländes sollte auf eine entsprechende Gestaltung und Eingrünung des Gewerbegebietes besonderer Wert gelegt werden. In Zusammenhang mit der Renaturierung des angrenzenden Kiesabbaus könnten sich hier mittel- bis langfristig Möglichkeiten der Gestaltung einer landwirtschaftlich und ökologisch wertigen Ortseingangssituation ergeben.*

#### Beschluss:

**Eine mögliche Erweiterung in Richtung Südosten ist momentan wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke nicht möglich und nicht angedacht.**

**Eine gemeinsame Gestaltung des Ortrandes mit der Renaturierung des angrenzenden Kieswerks kann nur langfristig erfolgen, da die Renaturierung erst ab 2040 geplant ist.**

**Mit der Festsetzung zur Grünordnung unter Punkt 13.2 für die öffentliche Grünfläche am südöstlichen Rand des neuen Gewerbegebietes wird die neue Ortseingangssituation ausreichend gestaltet.**

#### e. Staatliches Bauamt, Landshut, Schreiben vom 27.09.2017

##### *Punkt 2.1.1 – Straßenlärm*

*Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf das geplante Gewerbegebiet werden Lärmprognoseberechnungen (Prognosejahr 2030) durchgeführt. Als Emissionsquellen sind diesen Berechnungen die im Zuge der B 299 geplante „Ortsumgehung Weihmichl“ sowie die geplante Verbindungsstraße B 299 – Arth (spätere Kreisstraße LA 12) zugrunde gelegt.*

*Aus unserer Sicht wäre es jedoch richtig, nur die bestehende B 299 als einzige Emissionsquelle für den Straßenverkehr anzusetzen. Die Begründung hierfür ist, dass sich die Planungen der Ortsumgehung Weihmichl sowie die damit verbundenen Anpassungen des untergeordneten Wegenetzes erst im Stadium der Genehmigungsplanung befinden und für den Vorhabensträger noch kein Baurecht besteht. Sollte die Planung der Ortsumgehung im Zuge des Planfeststellungsverfahrens eingestellt werden, so würde die bestehende B 299 zukünftig als einzige Emissionsquelle bzgl. des*

Straßenverkehrs auf das geplante Gewerbegebiet einwirken. Im Vergleich zur vorliegenden Berechnung würden die Immissionswerte dann, aufgrund des geringeren Abstands der bestehenden B 299 zum geplanten Gewerbegebiet, bei gleichen Verkehrsmengen, voraussichtlich höher sein. Als Verkehrsmenge müsste bei der neuen Berechnung der DTV der bestehenden B 299 im Prognosejahr 2030 (ausgehend vom DTV der amtlichen Straßenverkehrszählung 2015) sein. Die Straßensteigung und die zulässige Höchstgeschwindigkeit sind gemäß den bestehenden Verhältnisse einzurechnen. Für die Straßenoberfläche kann ein Korrekturwert von  $D_{Stro} = -2dB(A)$  angesetzt werden.

**Punkt 4.2.3.2 – Straßenverkehrslärm:**

Im Zuge des Abwägungsprozesses, ob von Seiten des Vorhabensträgers (Gemeinde Furth) Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Gewerbegebietes vor Straßenverkehrslärm vorzusehen sind, werden vom Büro Hock-Farny die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, jedoch nicht die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm herangezogen. Bezüglich dieses Vorgehens möchten wir unsere Bedenken anmelden, da die Grenzwerte der 16. BImSchV höher sind als die der DIN 18005 bzw. der TA Lärm und aus unserer Sicht so keine sachgerechte Abwägung vollzogen wird.

**Beschluss:**

Vom Büro Hock-Farny wird ein mit den Zahlen der amtlichen Verkehrszählung 2015 aktualisiertes Immissionsgutachten erstellt, welches auch auf die bestehende B 299 Bezug nimmt. In der aktualisierten Fassung des Gutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der TA Lärm verwendet und die Auswirkungen werden im BB-Plan und der Begründung dargestellt.

**g. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, München, Mail vom 13.10.2017**

Vielen Dank für die Beteiligung an der oben genannten Planung, Bezug nehmend auf unseres Telefonats teilen wir Ihnen mit, dass die Belange der Bodendenkmalpflege inzwischen, soweit aus der vorliegenden Unterlagen ersichtlich, ausreichend berücksichtigt sind.

**Beschluss:**

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind unter Punkt 5.15 dieser Begründung ausreichend berücksichtigt.

**I. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf, Schreiben vom 25.08.2017**

Unsere Stellungnahme vom 27.01.2014 zum Planvorgänger behält weiterhin Gültigkeit. Bitte beachten Sie, dass entlang der B 299 im Bereich des Seitenstreifens ein 20 kV-Mittelspannungserdkabel verlegt ist. Zum Schutz unser unterirdisch verlegten Anlagen ist vor Beginn aller Erdarbeiten auf jeden Fall eine Planauskunft in unserem Zeichenbüro einzuholen.

**Beschluss:**

Die elektrische Erschließung des GE ist über die vorhandenen Trafostationen in Arth vorgesehen. Eine endgültige Beurteilung ist erst nach Bekanntgabe des Leistungsbedarfes möglich. Ein evtl. notwendiger Trafostationsstandort ist im Einvernehmen mit dem Bayernwerk festzulegen. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird um Bekanntgabe des Leistungsbedarfes der sich ansiedelnden Unternehmen gebeten.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Straßen und Gehwege soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Hinweise auf einzuhaltende Abstandsflächen bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in den Textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes bereits unter Ziffer 0.10 enthalten.

**m. Deutsche Telekom AG, Landshut, Schreiben vom 21.08.2017**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle

Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufleistung von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### **Beschluss:**

**Es ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zur unterirdischen Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom zur Verfügung zu stellen. Die Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Dieser Empfehlung wird Rechnung getragen durch die Anberaumung eines Jour Fix Termins vor Beginn der Erschließungsarbeiten.**

**Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien die im Zuge der Bauausführung nicht verändert oder beschädigt werden dürfen.**

#### **n. Zweckverband zur Wasserversorgung, Arth, Schreiben vom 21.08.2017**

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hölleite“ in Arth mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt 8 bestehen von Seiten des Zweckverbandes keine Einwände. Die zur Bebauung geplante Fläche kann ab der „Lippacher Straße“ durch eine entsprechend dimensionierte Versorgungsleitung mit Wasser versorgt werden. Wir bitten um rechtzeitige Informationen wann mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden soll, damit die erforderlichen Arbeiten ggf. ausgeschrieben werden können.

#### **Beschluss:**

**Die zur Bebauung geplante Fläche kann ausreichend mit Wasser versorgt werden. Über den Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Zweckverband rechtzeitig zu informieren.**

## 6.5 Öffentliche Auslegung

6.5.1 Der Entwurf des Deckblattes Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom ..... mit Erläuterungsbericht wurde am ..... vom Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

6.5.2 Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde mit Erläuterungsbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

6.5.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

a1. Landratsamt - Bauaufsichtsbehörde Sachgebiet 40	Landshut
a2. Landratsamt – Sachgebiet 44	Landshut
a3. Landratsamt – Immissionsschutzbehörde	Landshut
a4. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a5. Landratsamt – Tiefbauamt	Rottenburg
a6. Landratsamt – Herr Kreisbrandrat Thomas Loibl	Landshut
a7. Landratsamt – Bereich Abfallentsorgung	Landshut
b. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
c. Regionaler Planungsverband – Region 13	Landshut
d. Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e. Staatliches Bauamt	Landshut
f. Vermessungsamt	Landshut
g. Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
h. Stadt Landshut – Stadtwerke	Landshut
i. Markt Altdorf	Altdorf

6.5.4 Aufgrund des Inhaltes des Bebauungsplanes werden folgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

j. Amt für Landwirtschaft und Forsten	Landshut
k. Bay. Bauernverband	Landshut
l. Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
m. Deutsche Telekom AG	Landshut
n. Zweckverband zur Wasserversorgung	Arth

## 6.6 Abwägung

6.6.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme abgegeben:

6.6.2 Stellungnahmen ohne Einwände gingen von folgenden Träger öffentlicher Belange ein:

6.6.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Furth am ..... behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden:

### 6.7 Feststellungsbeschluss

Die Gemeinde Furth stellt mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 8 mit Erläuterungsbericht vom ..... in der Fassung vom ..... fest.

### 6.8 Genehmigung

Das Landratsamt Landshut hat das Deckblatt Nr. 8 zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Bescheid vom ..... AZ ..... gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

### 6.9 Inkrafttreten

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit dem Deckblatt Nr. 8 wurde am ..... gemäß § 6, Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der VG Furth, Am Rathaus 6, 84095 Furth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist damit wirksam.

Gemeinde Furth  
Furth, den .....

.....  
Horsche – 1. Bürgermeister

Planung: Furth, den 04.08.2017  
Geändert: Furth, den 15.12.2017

