

# Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## Deckblatt Nr. 9

### Begründung

Gemeinde Furth  
Landkreis Landshut



Entwurf vom 14.09.2020

Planung:



Beatrice Schötz  
Landshuter Str. 40  
84109 Wörth a. d. Isar  
Tel.: 08702/5689777  
Fax: 08702/5689778  
Mail: info@landschaffttraum.com

Bearbeitung:

Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

.....  
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

## Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	4
2. RAUMORDNUNG LANDES- U. REGIONALPLANUNG.....	4
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, LANDSCHAFTSPLAN.....	6
4. PLANUNGSGEBIET.....	6
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
6. BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN.....	7
7. DENKMALSCHUTZ.....	7
8. HOCHWASSERSCHUTZ.....	7
9. VER- UND ENTSORGUNG, SICHERHEITSEINRICHTUNGEN.....	8

## ANHANG

- Rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist, im vorliegenden Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 19.484 m<sup>2</sup> auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Ärztehaus sowie eine Bebauung für Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe und Wohnnutzung zu realisieren. Hierfür sollen die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Entwicklung von Mischgebietsflächen geschaffen werden. Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Furth im Norden als Dorfgebiet dargestellt, im südlichen Bereich als Wirtschaftsgrünland.

Die Planung wurde aus dem Masterplan für die Entwicklung des Klostersgeländes und des Ostrandes der Ortschaft Furth entwickelt, der als Leitfaden für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches dient. Der Standort zeichnet sich durch seine für derartige Nutzungen günstige Lage, die Nähe zum Dorfzentrum und die gute verkehrliche Anbindung aus und bietet damit beste Voraussetzungen für ein hochwertiges Dienstleistungszentrum mit Wohnstandort. Die Gemeinde Furth besitzt keine alternativen Flächen, auf denen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern so zentral und konzentriert die unterschiedlichen Belange und Ziele im Interesse der Bevölkerung umgesetzt werden können. Neben dem dringend benötigten und neu zu schaffenden Wohnraum, liegt der Schwerpunkt auf notwendiger Sicherung und dem zukunftsorientierten Ausbau der medizinischen Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum.

Um den landesplanerischen Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) gerecht zu werden, wird im Nordwesten des Hauptortes Furth ein geplantes Allgemeines Wohngebiet zurückgenommen, da die Gemeinde die Ansicht vertritt, dass dieser Bereich zu weit vom Ortszentrum entfernt ist und die Entwicklungsschwerpunkte nunmehr im Osten und Süden gesehen werden. Durch die Rücknahme des Allgemeinen Wohngebietes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Holledauer Tor Süd“ aufgestellt, dem detailliertere Informationen zu entnehmen sind.

## 2. Raumordnung Landes- u. Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm

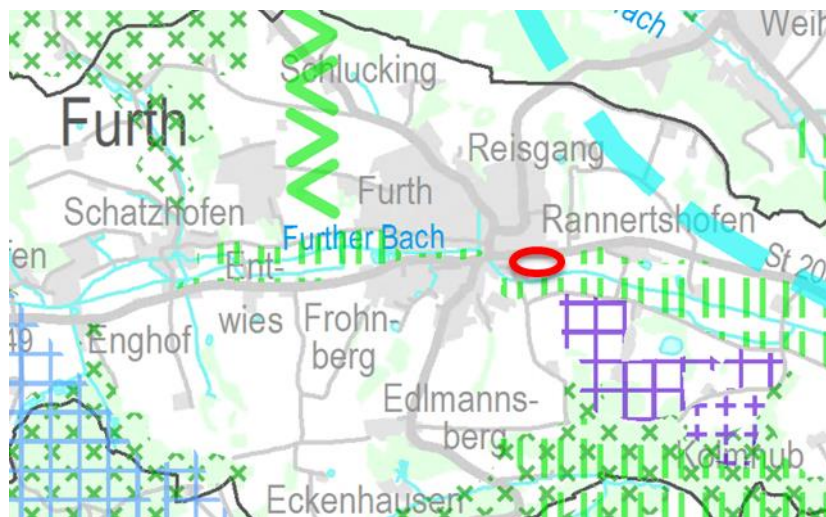
Laut Landesentwicklungsprogramm zählt das Gebiet zum allgemeinen ländlichen Raum. Die das Planungsgebiet betreffenden Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) stellen sich wie folgt dar (StMFLH 2018):

- 3.1 Flächensparen: (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform. Für einen adäquaten Umfang, der dem zusätzlichen Flächenbedarf der Planung entspricht, werden Flächen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entnommen, sodass im Ergebnis keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden.

- 3.3 Vermeidung von Zersiedelung: (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.  
Das Planungsgebiet ist an geeignete Siedlungseinheiten angebunden.
- 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem: (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.  
(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. Für die unvermeidbaren Eingriffe werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplan „Holledauer Tor Süd“ festgesetzt.

Regionalplan Region Landshut



Quelle: <http://risby.bayern.de>, Stand 07/2019

Für das Untersuchungsgebiet selbst werden keine Aussagen im Regionalplan Landshut getroffen. Südlich und östlich schließt der regionale Grünzug 2 – Täler der Pfettrach und des Furth Baches an.

Des Weiteren befindet sich südöstlich des Planungsgebietes ein Vorranggebiet für den Abbau von Kies und Sand (KS 80 Furth, Landkreis Landshut). In diesen Vorranggebieten soll der Gewinnung von Sand und Kies Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden (vgl. Regionalplan Landshut B V 2.1.1 Z).

Folgende für den Bebauungsplan „Holledauer Tor - Süd“ relevante Ziele und Grundsätze sind im Regionalplan aufgeführt:

- 1.2 (Z) Die Kleinzentren Buch a. Erlbach, Egglham, Furth, Gerzen, Johanniskirchen und Wurmansquick sollen bevorzugt entwickelt werden.
- 1.3 (Z) In den Kleinzentren Buch a. Erlbach, Egglham, Furth, Gerzen, Johanniskirchen und Wurmansquick ist eine Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen anzustreben.

Durch die Planung eines Mischgebietes wird die Ausweitung des Angebots an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen ermöglicht.

### 3. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde verfügt über einen genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 21.07.1998. Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Furth im Norden als Dorfgebiet dargestellt, im südlichen Bereich als Wirtschaftsgrünland.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.



Quelle: Gemeinde Furth

Im Landschaftsplan sind folgende Aussagen für das Gebiet getroffen:

Die Querschraffur mit der Nummer 1 wird folgendermaßen beschrieben: Talraum des Further Baches (Schutzvorschlag ABSP), Wert: Schwerpunkt Naturschutz nach ABSP, wichtiger Feuchtlebensraum, Vernetzungsstruktur; landschaftsbildprägend; Maßnahme: Uferstreifen an den Gewässern, Grünlandnutzung und Extensivierung der landwirtschaftlichen Flächen; keine Aufforstungsflächen im Talraum; Freihalten von jeglicher Bebauung.

Die geplante Bebauung greift zwar zum Teil im Nordosten in dieses Gebiet ein, durch die umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen im Süden werden jedoch die genannten Maßnahmen des Landschaftsplanes auf dem Großteil der vorgeschlagenen Schwerpunktfläche umgesetzt.

### 4. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet am östlichen Ortseingang von Furth stellt sich überwiegend als Intensivgrünland südlich der Staatsstraße St 2049 und nördlich der bestehenden Kläranlage dar. Im Norden verläuft ein unbefestigter Flurweg. Zwischen Staatsstraße und Flurweg ist eine Eschenreihe vorhanden, die zum Großteil erhalten bleibt. Im Westen befinden sich teilweise befestigte Parkplätze. Im östlichen Bereich ist ein Feuchtwiesenbestand

(vorwiegend Großseggen, Mädesüß) vorhanden, der nicht vollständig erhalten werden kann. Von dem Feuchtwiesenbereich führt ein Graben nach Süden.

## 5. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist, den Ortskern der Gemeinde Furth in seiner Substanz zu stärken und zu ergänzen. Im Vorfeld wurde, wie eingangs erwähnt, ein Masterplan aufgestellt, der die städtebaulichen Ziele wie neue Eingangssituation „Hollédauer Tor“, grüner Ortsrand Ost, neue Bebauung mit verkehrsberuhigter Erschließung, neues Fußwegenetz zur Anbindung der Ortsmitte und der bestehenden Wohnbebauung an das neue Baugebiet vorgibt. Diese Planungsziele wurden im Bebauungsplan „Hollédauer Tor Süd“, der parallel zum vorliegenden Deckblatt aufgestellt wird, festgeschrieben, um die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde am Ostrand fortzusetzen.

## 6. Bauungs- und Grünordnungsplan

Durch die parallele Aufstellung eines Bauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan soll die städtebauliche geordnete Entwicklung definiert werden. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind im Zuge der Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Auf den gemeinsamen Umweltbericht zum Bauungs- und Grünordnungsplan „Hollédauer Tor Süd“ und zum FNP/LP Deckblatt Nr. 9, der den Verfahrensunterlagen beiliegt, wird verwiesen.

## 7. Denkmalschutz

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes, an der Landshuter Straße, liegt das Bodendenkmal D-2-7438-0421 – Untertägige Befunde im Bereich des Schlosses von Furth mit ehemaligem Wassergraben, Ringmauer und Toranlage mit Torturm, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen und abgebrochenen Gebäudeteilen.

Weitere Bodendenkmäler oder Baudenkmäler innerhalb des Planungsgebietes sind nicht im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet.

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

## 8. Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Further Baches. Durch die Bebauung geht ein Teil des Hochwasserretentionsraumes des Further Baches verloren. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird daher ein wasserrechtlicher Ausnahmeantrag gestellt.

## 9. Ver- und Entsorgung, Sicherheitseinrichtungen

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an das Kanalsystem der Gemeinde Furth.

Die Abwassersatzung der Gemeinde Furth ist zu beachten. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu puffern. Ein Retentionsvolumen von 6 Liter je qm Grundstücksfläche ist vorzuhalten.

Die Strom-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung ist durch örtliche Versorger sichergestellt.

Für die Feuerwehr sind Aufstell- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu vorzusehen.

Die Abfallbeseitigung wird durch beauftragte Unternehmen durchgeführt.