

Auftraggeber

Gemeinde Furth
Am Rathaus 6
84095 Furth
Telefon 08704 9119 0
Fax 08704 8240

Auftragnehmer

raum + zeit
Landschaftsarchitektur Stadtplanung

Tobias Nowak und Yvonne Hammes
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Bismarckplatz 18
84034 Landshut
Telefon 08 71/2 35 66
Telefax 08 71/8 90 06

info@raumzeitlandschaft.de
www.raumzeitlandschaft.de

Bearbeiter

A. Huber, H. Wartner, Y. Hammes

Begründung Grünordnungsplan

1. Natürliche Grundlagen

1.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Einheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar - Inn - Schotterplatten“ und darin nach ABSP in der Untereinheit Donau - Isar - Hügelland (Nr. 062 - A).

1.2 Geologie und Böden

Geologisch zählt das Gebiet zur „Oberen Süßwassermolasse, kiesführend, älterer Teil“. Als Bodentyp wird „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ für das Planungsgebiet angegeben.

1.3 Hydrologie

Detaillierte Grundwasser-Stände und -Messungen liegen nicht vor. Aufgrund der Nähe zum Further Bach dürfte jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen sein.

1.4 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald im Planungsgebiet einstellen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung, Landes- u. Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsprogramm zählt das Gebiet zum allgemeinen ländlichen Raum. Im Regionalplan sind keine konkreten Aussagen für das Planungsgebiet getroffen.

Gemeinde Furth

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollедauer Tor Süd“
Begründung Grünordnungsplan

Vorentwurf vom 07.10.2019

2.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan



Quelle: Gemeinde Furth

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Furth im Norden als Dorfgebiet dargestellt, im südlichen Bereich als Wirtschaftsgrünland.

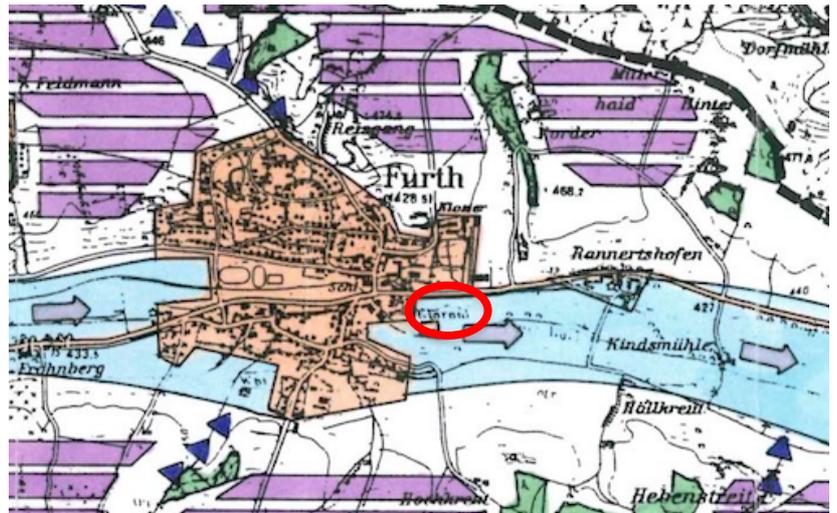
Die Querschraffur mit der Nummer 1 wird folgendermaßen beschrieben: Talraum des Further Baches (Schutzvorschlag ABSP), Wert: Schwerpunkt Naturschutz nach ABSP, wichtiger Feuchtlebensraum, Vernetzungsstruktur; landschaftsbildprägend; Maßnahme: Uferstreifen an den Gewässern, Grünlandnutzung und Extensivierung 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 Schwerpunkfläche umgesetzt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch die Aufstellung des Deckblattes Nr. 9 geändert und an die angestrebte Nutzung als Mischgebiet angepasst.

Gemeinde Furth

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollедauer Tor Süd“
Begründung Grünordnungsplan

Vorentwurf vom 07.10.2019



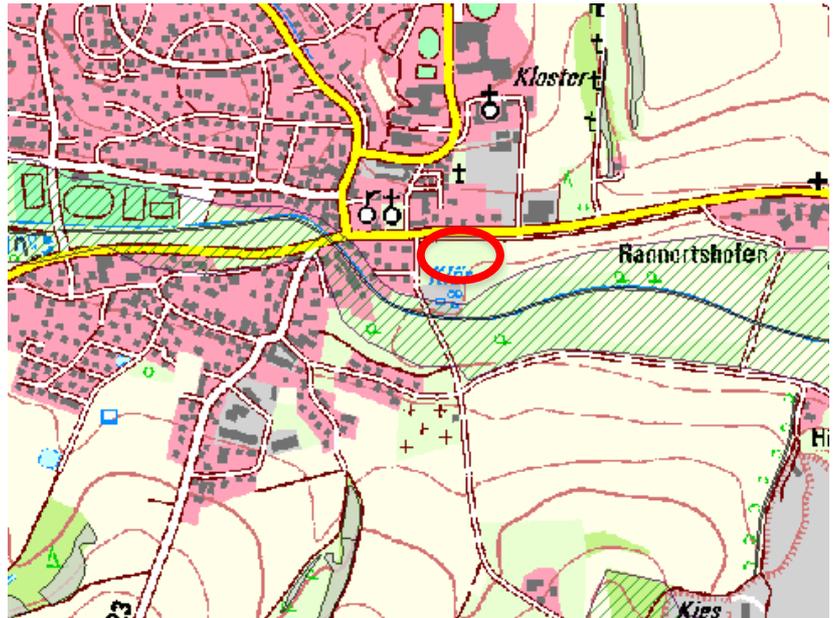
Quelle: Gemeinde Furth

Die Themenkarte Klima des Landschaftsplanes zeigt die Lage des Planungsgebietes in einem Kaltluftsammegebiet auf. Das Gebiet soll von Bebauung freigehalten werden, um die Luftzirkulation nicht zu beeinträchtigen und Kaltluftstau zu verhindern. Durch die geplante Bebauung wird zwar im nördlichen Teil in das Kaltluftsammegebiet eingegriffen, der südliche Teil wird jedoch freigehalten. Zudem ist der Kaltluftabfluss bereits durch die im Westen angrenzende Bebauung behindert.

2.3 Biotopkartierung

Es sind keine amtlich kartierten Biotope im Planungsgebiet erfasst.

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Landshut



Quelle: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web

Im Süden und Südosten des Planungsgebietes liegt das Schwerpunktgebiet Naturschutz Nr. 274j (Täler von Pfettrach, Further Bach und Bucher Graben, Quelle: FIS-Natur Online), das sich aber nicht mit dem Planungsgebiet deckt.

2.5 Aussagen zum Artenschutz

Es fanden bisher keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen des Planungsgebietes, der überwiegend als Intensivgrünland genutzt ist sowie der unmittelbar an Dorfgebiete angrenzenden Lage wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Aufgrund der u. U. erforderlichen Entfernung von einzelnen Gehölzen im Planungsbereich ist allerdings unbedingt darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen, da diese Gehölzstrukturen ein Nahrungs- und potentielles Bruthabitat für Garten- und Heckenbewohner darstellen.

Bei Einhaltung dieser Zeiten wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden, da im Zuge der Ortseinsicht keine Höhlen und Stammanrisse in den betroffenen Gehölzen gesichtet wurden. Die Gehölzbestände werden durch zahlreiche festgesetzte Neupflanzungen innerhalb des Planungsgebietes ersetzt.

Aufgrund der vorhandenen Lebensräume (Feuchtwiese, Graben mit nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Vegetation) im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist jedoch gegebenenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen.

3. Bestand

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 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. Die Beschreibung des Bestandes ist auch dem Luftbild mit Bestand im Anhang zu entnehmen.

4. Grünordnerisches Konzept

Das Kommunalunternehmen Furth beauftragte am 28.09.2016 die Planungsgemeinschaft Schraner Gewies Architekten aus Adlkofen und das Büro raum + zeit Landschaftsarchitektur Stadtplanung aus Landshut mit der Erstellung einer Masterplanung für das Hollедauer Tor. Sie diene als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung mit Bebauungs- und Grünordnungsplan.

Folgende grünordnerische Maßnahmen wurden aus dem Masterplan entwickelt:

- Sicherung und Erhalt bestehender Gehölze (Eschenreihe) im Norden
- Durchgrünung von Siedlungsbereichen und Verkehrsflächen
- Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen als Erlebnis- und Spielräume
- geringe Flächenversiegelung durch verdichtete Bauweisen und Verwendung versickerungsfreundlicher Beläge
- Verwendung standortgerechter stadtklimageeigneter Gehölze für Hecken, Straßenbäume und Fußwegmarkierung
- Umfangreiche festgesetzte Gehölzpflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche und an den Rändern des geplanten Baugebietes
- Retentionsausgleich im Bereich der Ausgleichsfläche durch Modellierung von flachen mähbaren Seigen
- Einsatz von standortgerechtem autochthonem Saatgut und Pflanzung von standortgerechten autochthonen Gehölzen in der Ausgleichsfläche
- Erschließung der Ausgleichsfläche durch einen Fußweg und somit Verbesserung der ortsnahe Naherholungsfunktion
- Schaffung eines naturnahen Spielplatzes

Insgesamt werden durch die Grünordnung die negativen Auswirkungen wie Versiegelung von Böden durch Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsflächen ausgeglichen. Deshalb fällt die Gesamtbeurteilung aus Sicht der Grünordnungsplanung positiv aus.

5. Ausgleich

5.1 Allgemeines

Über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen dieser Abwägung sind auch die Belange des Umweltschutzes nach § 1a BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft entweder vermieden oder ausgeglichen werden. Die Bilanzierung erfolgt gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“ (Bay. Staatsministerium, Januar 2003).

Der Bewertung des Bestandes wurden ebenfalls die Grundsätze des Leitfadens zugrunde gelegt.

5.2 Einstufung des Bestandes

- Arten und Lebensräume

Das Eingriffsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Am nördlichen Rand verläuft ein Feldweg, daran anschließend besteht eine Eschenreihe, die mit Ausnahme einer jungen Eiche, die sich zwischen den Eschen befindet, erhalten bleibt.

Aufgrund der bisher intensiven Nutzungsart werden diese Eingriffsflächen in der Bedeutung der Schutzgüter in die Kategorie I, d.h. Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet (die Eschen bleiben erhalten).

Im Nordwesten befinden sich zwei Eschen, die älter als 10 Jahre sein dürften und gegebenenfalls im Rahmen einer späteren Erschließung nicht erhalten werden. Diese werden in Kategorie II, d.h. Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

Im östlichen Bereich besteht ein Feuchtwiesenbestand (vorwiegend Großseggen, Mädesüß, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Vegetation), der nicht vollständig erhalten werden kann. Dieser Bereich wird in Kategorie III, d.h. Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet.

Gemeinde Furth

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollедauer Tor Süd“
Begründung Grünordnungsplan

Vorentwurf vom 07.10.2019

- Wasser

Das Planungsgebiet weist mit Ausnahme des Grabens im Südosten keine Oberflächengewässer auf. Es dürfte im Eingriffsbereich ein überwiegend hoher, intakter Grundwasserstand vorhanden sein. Zudem besteht im südlichen Eingriffsbereich teilweise ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100. Daher werden die Eingriffsflächen in der Bedeutung der Schutzgüter in die Kategorie II, d.h. Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeordnet, die Retentionsbereiche in Kategorie III, d.h. Flächen mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

- Boden

Die Böden im Planungsgebiet werden als Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) beschrieben. Als unversiegelte Böden ohne besondere Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen werden sie in die Kategorie II, mittlerer Wert, eingestuft.

- Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen im Planungsgebiet besitzen keine besondere Funktion für das lokale Klima. Ein wirksamer Luftaustausch ist durch die westlich angrenzenden Gebäude und Gehölze der Wohnsiedlung bereits unterbrochen (Kat. I – geringer Wert).

- Landschaftsbild, Erholung

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Nördlich und westlich grenzen Siedlungsflächen mit den dazugehörigen Hausgärten an. Die Fläche wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt und weist nur im Norden entlang der Staatsstraße Gehölzstrukturen auf. Eine Vorbelastung besteht durch die im Südwesten angrenzende Kläranlage. Für die Erholung und das Landschaftsbild besitzt die Fläche derzeit keine Bedeutung, da sie nicht für die Naherholung erschlossen ist (Kat. I – geringer Wert).

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen zeigt sich, dass das Planungsgebiet insgesamt überwiegend in Wertstufe I einzustufen ist. Da das Gebiet gem. Eingriffsregelung überwiegend zum Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen ist und die Bewertung der Schutzfaktoren insgesamt überwiegend bei A I liegt, muss der Kompensationsfaktor hier zwischen 0,3 und 0,6 betragen. Teilweise zählt das Gebiet zum Typ A II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung), hier liegt der Kompensationsfaktor hier zwischen 0,8 und 1,0. Durch die eingriffsmindernden Maßnahmen, siehe nachfolgende Ausführungen, lässt sich der Kompensationsfaktor auf 0,4 bzw. 0,9 senken.

5.3 Eingriffsminimierung

Als eingriffsminimierende Maßnahmen sind zu nennen:

- weitgehender Erhalt vorhandener Gehölze
- umfangreiche Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit standortgerechten bzw. stadtklimageeigneten Gehölzen
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- Verbot von tiergruppenschädigenden Bauteilen (Sockelmauern)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Baumüberstellung und Eingrünung von öffentlichen Stellplätzen
- Eingrünung der Innenhöfe

5.4 Bilanzierung

Eingriffsfläche auf Gebiet geringer bzw. mittlerer Bedeutung:

Typ AI	$6.240 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	2.496 m ²
Typ AII	$1.174 \text{ m}^2 \times 0,9 =$	<u>1.057 m²</u>
		3.553 m ²

Interne Ausgleichsfläche: 4.826 m²

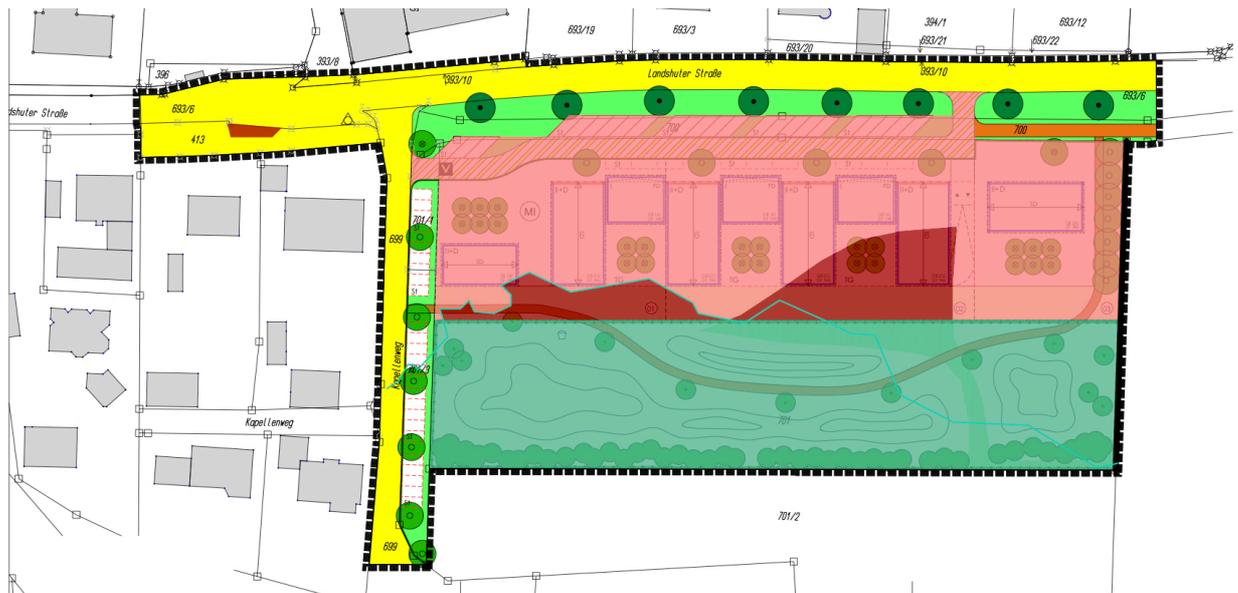
Bei einem Anerkennungsfaktor von 1,0 ergibt sich folgende Bilanz:
 $4.826 \text{ m}^2 - 3.553 \text{ m}^2 = 1.273 \text{ m}^2$ Überschuss

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen ausreichend Rechnung getragen und die Beeinträchtigung durch Lärm und Versiegelung ausgeglichen.

Gemeinde Furth

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hollедauer Tor Süd“
Begründung Grünordnungsplan

Vorentwurf vom 07.10.2019



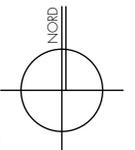
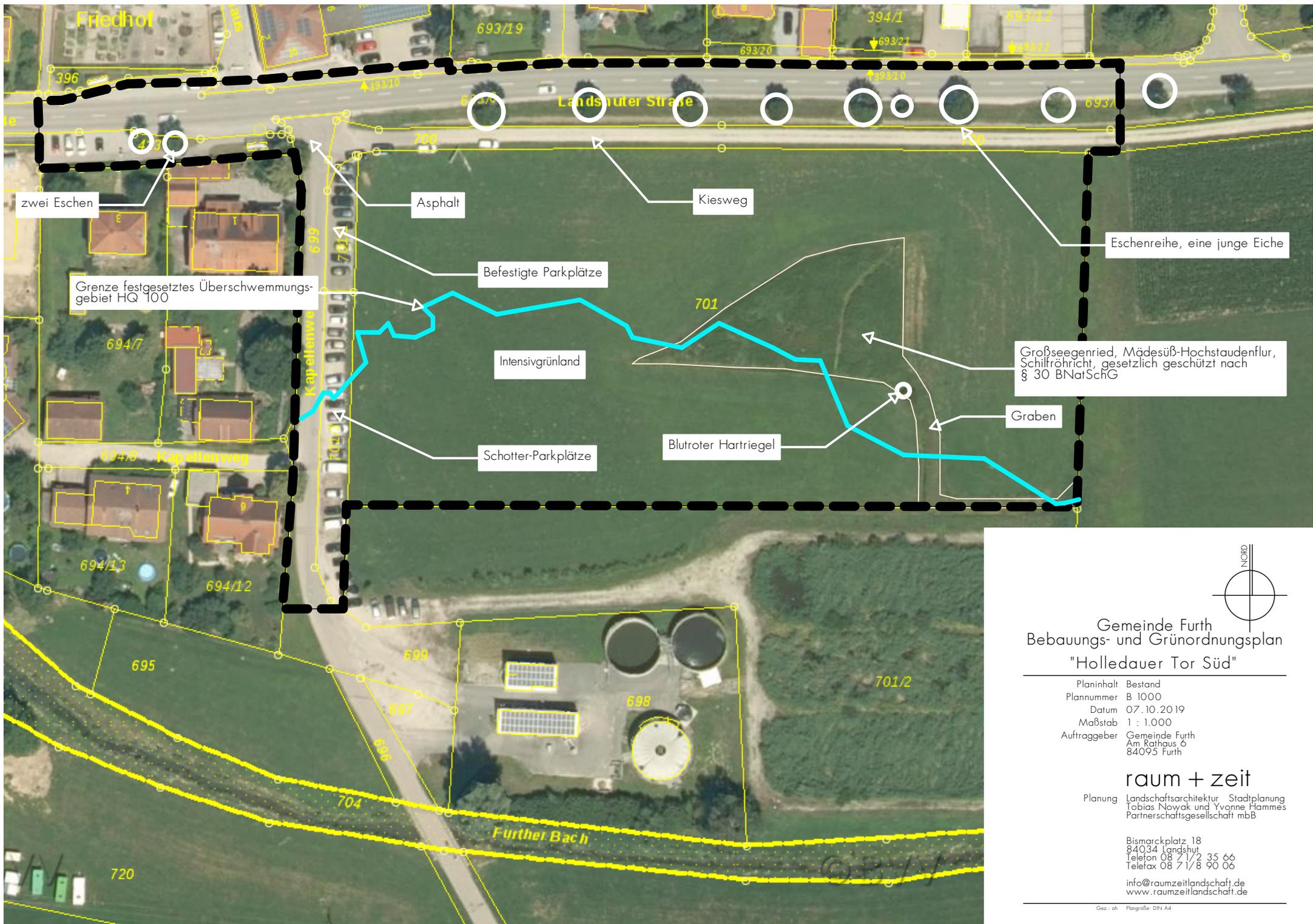
Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

- Eingriff Grünland
 $6.240 \text{ m}^2 \times 0,4 = 2.496 \text{ m}^2$
- Eingriff Feuchtfläche, Bäume mittleren Alters,
Überschwemmungsgebiet
 $1.174 \text{ m}^2 \times 0,9 = 1.057 \text{ m}^2$
Summe Eingriff 3.553 m^2
- Ausgleichsfläche (ohne Feuchtfläche Bestand,
Weg Planung)
 4.826 m^2

Aufgestellt am 07.10.2019

Hammes

Dipl. Ing. (FH) Yvonne Hammes, Landschaftsarchitektin bdla, Landshut



Gemeinde Furth
 Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Hollедauer Tor Süd"

Planinhalt Bestand
 Plannummer B 1000
 Datum 07.10.2019
 Maßstab 1 : 1.000
 Auftraggeber Gemeinde Furth
 Am Rathaus 6
 84095 Furth

raum + zeit

Planung Landschaftsarchitektur, Stadtplanung
 Tobias Nowak und Yvonne Hammes
 Partnerschaftsgesellschaft mbB

Bismarckplatz 18
 84034 Landshut
 Telefon 08 71/2 35 66
 Telefax 08 71/8 90 06

info@raumzeitlandschaft.de
 www.raumzeitlandschaft.de