

# STADT FURTH IM WALD



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
Gemarkung Grabitz; Landkreis Cham; RB Oberpfalz

**„GEWERBEGEBIET GRABITZ-SÜD II“;**  
GE n. § 8 BauNVO;

UMWELTBERICHT

VORENTWURFSFASSUNG 26.11.2024

Gefertigt: 17.10.2024

Geändert:

---

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

Inhaltsverzeichnis:

|  |           |
|--|-----------|
| <b>STADT FURTH IM WALD</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1. EINLEITUNG</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b>   | <b>3</b>  |
| <b>3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN<br/>FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG</b>   | <b>4</b>  |
| 3.1.Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023   | 4         |
| 3.2.Regionalplanung  | 5         |
| 3.3.rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan   | 6         |
| 3.4.Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete  | 7         |
| 3.5.Artenschutz n. (§§39 ff. u. §§ 44 ff. d. BNatSchG);  | 7         |
| 3.5.1.Bewertung des Standortes hinsichtlich der möglichen Betroffenheit allgemeiner<br>Arten n. §§39 ff BNatSchG und streng geschützter Arten §§44 ff BNatSchG | 7         |
| 3.5.2.Maßnahmen zur Strukturanreicherung innerhalb des Baugebietes hinsichtlich des<br>Artenschutzes.  | 8         |
| <b>4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER<br/>UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG</b>   | <b>9</b>  |
| 4.1.Methodik der Umweltprüfung   | 9         |
| 4.2.Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter   | 10        |
| 4.3.Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter   | 15        |
| <b>5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI<br/>DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>   | <b>17</b> |
| 5.1.Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens   | 17        |
| 5.2.Prognose bei Durchführung des Vorhabens  | 17        |
| <b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH</b>   | <b>17</b> |
| 6.1.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung   | 17        |
| 6.2.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  | 18        |
| 6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße  | 19        |
| <b>7. PLANUNGSAalternativen, Abwägung - Monitoring</b>   | <b>20</b> |
| 7.1.Standortwahl (FNP-Ebene)   | 20        |
| 7.2.Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung   | 20        |
| 7.3.Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring   | 20        |
| <b>8. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK</b>   | <b>21</b> |
| 8.1.Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken  | 21        |
| 8.2.Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 21        |

## **1. EINLEITUNG**

Das Baugesetzbuch verpflichtet zur wirksamen Umweltvorsorge, weshalb die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter als auch auf deren Umweltfolgen zu prüfen sind.

Der §2a BauGB führt eine generelle Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung ein. Die Inhalte der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht als selbstständigen Teil der Begründung.

Die Beschreibung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf diese und die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und deren Ausgleich weichen nicht ab, sondern werden auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert.

## **2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen zu schaffen. Die bestehende intensive Wiesenfläche der Gemarkung Grabitz im südlichen Abschluss des bestehenden Gewerbegebietes Grabitz werden in diesem Zuge überplant.

Im Sinne des Gesetzgebers werden neue Strukturen an vorhandene Strukturen am Ort angegliedert.

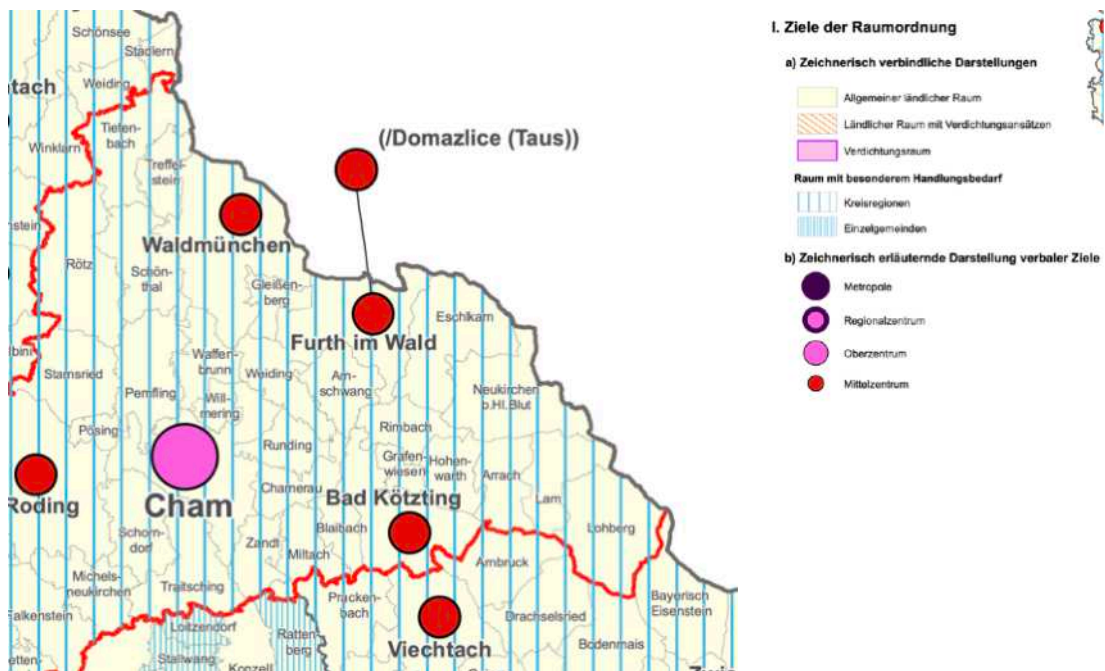
Dadurch kann entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) das Anbindegebot n. Punkt 3.3 (G) Vermeidung von Zersiedelung durchgesetzt werden. Der Gebietscharakter anliegend wird für den neu genutzten Bereich nur erweitert.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstücke Fl.Nr. 1/3, 1/12, 1/16 und 77 der Gemarkung Grabitz, Stadt Furth im Wald, Landkreis Cham.

### 3. DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BEGRÜNDUNG

#### 3.1. Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern St. 01.06.2023

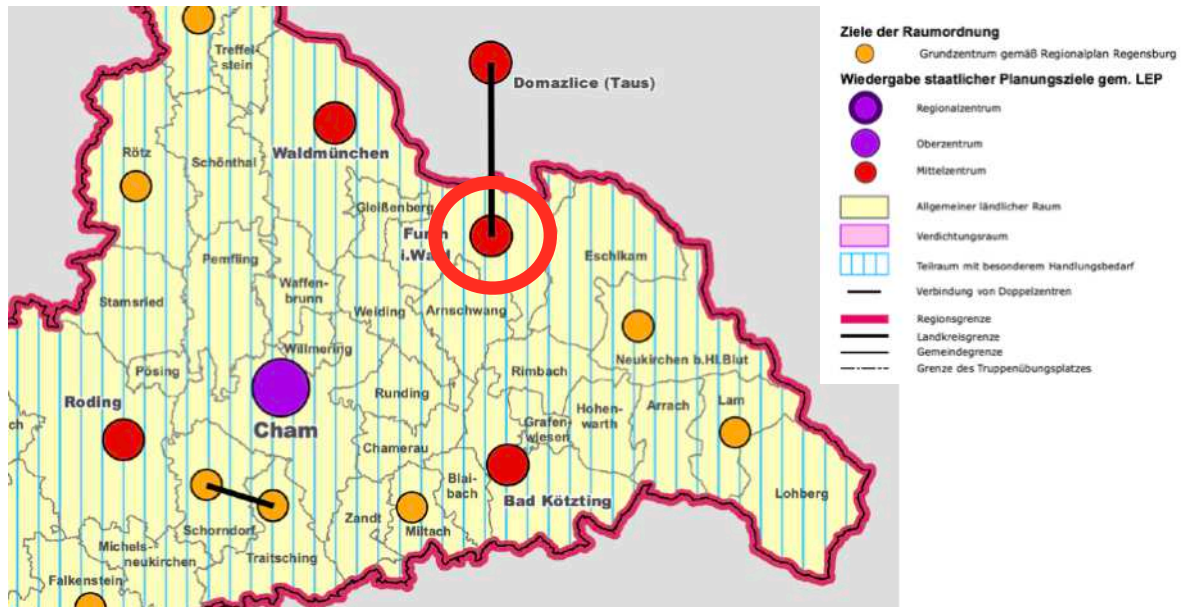
Nach dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023** liegt die Furth im Wald im Allgemeinen ländlichen Raum. (s. Strukturkarte Anhang 2)



### 3.2.Regionalplanung

Nach dem **Regionalplan Region Regensburg, Region 11** liegt das Gebiet im Stadtbereich Furth im Wald im Allgemeinen ländlichen Raum.

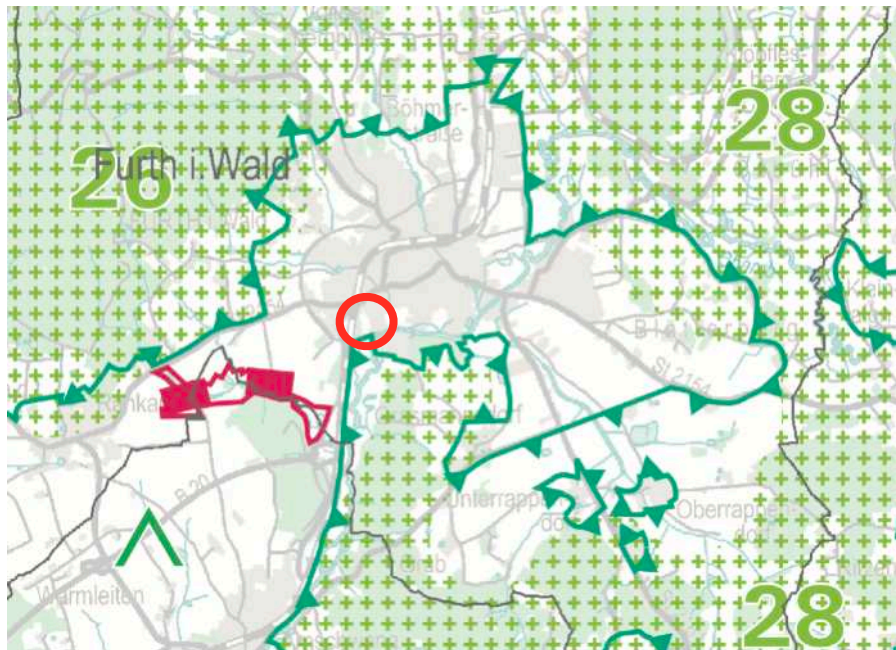
Auszug aus der Karte 1 - Raumstruktur (m. Markierung v. Furth im Wald)



Wie der Kartenauszug zeigt, liegt das Mittelzentrum Furth im Wald in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weiterhin ist eine Verbindung als Doppelzentrum zur Stadt Domazlice (Taus) ersichtlich, was auf eine länderübergreifende strukturelle Verbindung verweist.

In der Begründung zum Thema Gewerbliche Wirtschaft BIV (Zu IV.1.1.1 steht, „...Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. ...“, weiter BIV. (Zu II.1.2.4) „...Eine nachhaltige Stärkung der Wirtschaftskraft insgesamt soll angestrebt werden. ...“ Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung folgt diesem Grundsatz.

Auszug aus dem Regionalplan Karte z3\_Landschaftserholung (Freiraumsicherung)



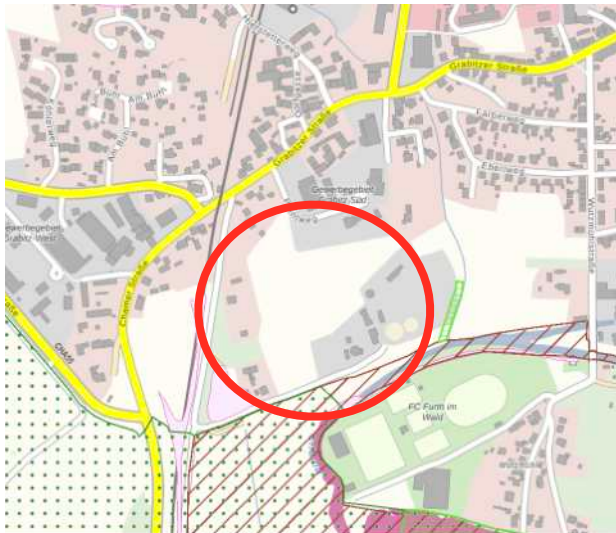
Wie der Auszug aus dem Regionalplan zeigt, liegt die Vorhabensfläche in Grabitz außerhalb von Schutzzonen des Naturparks und landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Die Vorbehaltsgebiete werden von der Planung weder berührt noch beeinträchtigt.

### **3.3. rechtskr. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Ein **Flächennutzungsplan** ist vorhanden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 39. Flächennutzungsplan-Änderung soll nun ein Gewerbegebiet mit integrierten Ausgleichsflächen entwickelt werden. (s. Parallelverfahren)

### 3.4. Naturschutz u. Sonst. Schutzgebiete

Die **Biotopkartierung Bayern Flachland** führt im näheren Anschluss an die Vorhabensfläche keine Biotope auf. (Nachfolgend Grafik aus dem BayernAtlas Thema Natur)



Die Grafik zeigt, dass keine Biotopflächen auf der Vorhabenfläche vermerkt sind. Desweiteren werden von der Planung keine FFH-Schutzgebietsflächen und Landschaftsschutzgebiete betroffen. Die Lage im Naturpark Bayerischer Wald ist hier aber anzuführen, wobei die vorgesehene Nutzung (umschlossen von Gewerbe- Wohnbau und Versorgungsanlagen) keine näher zu untersuchende Auswirkung auf den Naturpark hat.

### 3.5. Artenschutz n. (§§39 ff. u. §§ 44 ff. d. BNatSchG);

Um den weiteren Artenrückgang zu stoppen. Der Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert worden. Das Gesetz definiert den rechtlichen Rahmen für den Natur- und Landschaftsschutz nach den internationalen Standards und beschreibt Ziele und Maßnahmen für allgemein geschützte Arten (§§39 ff.) sowie besonders und streng geschützte Arten (§§ 44ff.)

#### 3.5.1. Bewertung des Standortes hinsichtlich der möglichen Betroffenheit allgemeiner Arten n. §§39 ff BNatSchG und streng geschützter Arten §§44 ff BNatSchG

Hinsichtlich der angetroffenen Nutzung handelt es sich hier um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, die je nach Düngung und Mahdturnus bearbeitet werden. Ein Düngerauftrag zur Ertragssteigerung auf der Fläche ist ersichtlich. Anliegend an die Vorhabenfläche sind im Norden und Süden Gewerbe- und Versorgungsflächen (Kläranlage) ersichtlich. Im östlichen und westlichen Anschluss sind Wohngebietsflächen ersichtlich.

Durch die intensive Nutzung und die anliegenden Störquellen auf der Fläche können viele streng geschützte Tier- und Pflanzenarten weitgehend im Vorhinein ausgeschlossen werden, so dass für die Bewertung des Standortes lediglich die Arten herangezogen werden können, die diesen Lebensraum bewohnen.

Der Standort ist durch die anliegenden Gewerbe- und Versorgungsflächen und der intensiven Nutzung sehr beeinträchtigt, so dass nicht davon ausgegangen wird, dass streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hier ihren Lebensraum haben. Natürlich kann es aber vorkommen, dass die Fläche im Einzugsgebiet streng geschützter Arten, mit großem Lebens- und Jagdraum liegt. Diese finden aber durch die anliegende südlichen großflächigen Grünstrukturen noch genügend Ausweichraum.

### **3.5.2. Maßnahmen zur Strukturanreicherung innerhalb des Baugebietes hinsichtlich des Artenschutzes.**

Die Bewertung des Standortes ergab nur einen geringen Strukturwert für Flora und Fauna durch die intensive Bewirtschaftung der Fläche. Nach vorliegender Planung werden am Rand und auch innerhalb des geplanten Gewerbegebietes folgende strukturanreichernde Festsetzungen getroffen.

- Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen mit einem hohen Anteil an Kräutern auf den internen Ausgleichsflächen
- Anlage von Heckenstrukturen innerhalb der Ausgleichsflächen, sowie die Pflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen innerhalb der privaten Grünflächen (interne Ausgleichsflächen)
- Integration von Festsetzungen zur Durchgrünung auch der privaten Grundstücke und einer geringeren Flächenversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung, sowie Festsetzungen zur Ausleuchtung der privaten Grünflächen
- Einbringung von Habitatflächen für Reptilien, sowie Nistmöglichkeiten für Vögel - in Summe strukturanreichernde Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen zur Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung des Standortes.



## **4. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHL. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG**

### **4.1. Methodik der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes der Stadt Furth im Wald. Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Regionalplan Region Regensburg Nr. 11) entnommenen Inhalte.

Weiterhin wurden im Online-Portal Fin-Web und Umweltatlas Bayern, sowie durch eigene Bestandsaufnahmen die Datengrundlagen vervollständigt. Über alle nicht verzeichneten Themen werden gutachterliche Abschätzungen getroffen.

**4.2. Bestandsaufnahme des Standortes anhand der Schutzgüter**

| SCHUTZGÜTER   | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN   |
|---------------|---|
| <b>BODEN</b>  | <b>BESTAND</b>  |
|               | <b>Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 000 000</b>  |
|               | Oberpfälzer Wald  |
|               | <b>Bodenkarte 1:200 000 / Übersichtsbodenkarte 1:25 000</b>   |
|               | Bodenkarte M. 1/200000<br>Nr. 8 , GG-AB, AD-GG; Gley-Vega und Vega-Gleye aus Auenschluff oder - lehm<br>Bodenkarte M. 1/25000<br>Nr. 99b - Fast ausschließlich Auengley und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm<br>(Ausediment)  |
|               | <b>Baugrund n. Umweltatlas Bayern</b>   |
|               | L, bn<br>Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen;<br>Mittlere Tragfähigkeit - wechselhaft, mittel, teils hoch<br>Hinweis:<br>Oft kleinräumig, wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich<br>(wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen) z.T. Staunässe möglich, oft<br>frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z.T. eingeschränkt befahrbar.  |
|               | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|               | <b>Ziele :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherstellung, dass die bewachsene, filterfähige Oberbodenschicht auf der Vorhabenfläche verbleibt.</li> <li>• Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens durch Bewuchs (Sicherung der Filterfunktion des Oberbodens)</li> </ul>  |
|               | <b>Maßnahmen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwandlung von offenem intensiv bewirtschafteten Grünland zu dauerhaft bewachsenen Flächen mit extensiver Nutzung</li> <li>• Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Wiesen- und Baum-Strauchgesellschaften im Übergang zwischen Gewerbeflächen und landwirtschaftlichen Flächen, welche zur Regeneration des Bodens von der landwirtschaftlich intensiven Nutzung führt.</li> <li>• Im Rahmen der Bautätigkeiten auf den Flächen ist jeweils ein Bodengutachten zu erstellen, um sicherzustellen, dass die Tragfähigkeit für die zu errichtenden Bauwerke gesichert ist.</li> </ul> |
| <b>WASSER</b> | <b>BESTAND</b>  |
|               | Nach Auskunft des IÜG liegt die Vorhabenfläche außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete; Die Vorhabenfläche liegt aber im südlichen Bereich (Ausgleichsfläche) innerhalb der HQExtrem Linie, daher sind im Rahmen der Festsetzungen und auch bezüglich des Umgangs mit Regenwasser weitere Festsetzungen zu treffen.  |
|               |   |

| SCHUTZGÜTER | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN  |
|-------------|--|
|             |  |
|             | <p><b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b></p>  |
|             | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines dauerhaften Bewuchses auf der Fläche (Erhöhung der Filterfunktion und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit im südlichen Übergang zur Kläranlage und zur Chamb) im Gegensatz zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Ggf. Sammlung und Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Grünanlagen und somit zur Schließung des Wasserkreislaufes ohne zusätzlichen Bedarf an Brauchwasser.</li> <li>• Rückhaltung von Oberflächenwasser auf der Vorhabenfläche (Regenrückhaltung offen)</li> </ul> |
|             | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von großflächigen Grünstrukturen und Pflanzflächen innerhalb des Gewerbegebietes als extensiv genutzte Flächen</li> <li>• Ableitung des Oberflächenwassers auf die belebte Oberbodenschicht</li> <li>• Die inneren Parkflächen sind z.T., wo reines Parken vorgesehen ist als höchstwasserdurchlässige Beläge auszuführen. Das anfallende Oberflächenwasser wird flächig in angrenzende Seitenflächen abgeleitet oder in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet.</li> </ul>                                |
|             |  |

| SCHUTZGÜTER                  |  | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN   |  |
|------------------------------|--|---|--|
| <b>LUFT / KLIMA</b>          |  | <b>BESTAND</b>  |  |
|                              |  | <p><b>Frischluftentstehungsgebiete</b><br/>Durch die geringe Ausdehnung und den direkten Anschluss an bestehende bebaute Gebiete ist von keinem Frischluftentstehungsgebiet auszugehen.</p>   |  |
|                              |  | <p><b>Bodennahe Aufwärmung</b><br/>Durch die landwirtschaftliche intensive Nutzung ist keine über dem Durchschnitt erwartbare Aufheizung von bodennahen Schichten zu erwarten. Durch die Versiegelung der Fläche wird sich die bodennahe Aufwärmung zwar erhöhen, was aber durch die anliegenden extensiv genutzten Flächen mit Bäumen und Sträuchern entschärft wird.</p>  |  |
|                              |  | <p><b>Staubbelastung</b><br/>Je nach Bewuchs der Fläche ist von einer geringen Verfrachtung von Oberbodenmaterial zu rechnen.</p>   |  |
|                              |  | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |  |
|                              |  | <p><b>Ziele:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Vorhabenfläche und die Anlage von naturschutzfachlich hochwertigen Grünlandflächen und Pflanzbereiche soll verfrachteter Staub gebunden werden.</li> </ul>  |  |
|                              |  | <p><b>Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs und Extensivierung der Pflege</li> <li>• Staubbindung durch Eingrünung innerhalb des Vorhabensbereiches</li> </ul>  |  |
|                              |  |   |  |
|                              |  |   |  |
| <b>ARTEN<br/>LEBENSRAÜME</b> |  | <b>BESTAND</b>  |  |
|                              |  | <p>Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage einer örtlichen Begehung und den Online-Auskunftssystemen</p>  |  |
|                              |  | <p><b>Naturraum</b><br/>D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald (Cham-Further-Senke)<br/><b>HPNV</b><br/>Im Westen<br/>Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald örtlich mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald<br/>Im Osten der Vorhabenfläche<br/>Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald<br/><b>ABSP (060-A) Naturraum-Untereinheit</b><br/>Cham-Further-Senke<br/><b>Gebietseigenes Saatgut / Gebietseigene Gehölze;</b> BfN 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland; Saatgut Nr. 19 Bayerischer- und Oberpfälzer Wald</p> |  |
|                              |  |   |  |
|                              |  |   |  |
|                              |  | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |  |

| SCHUTZGÜTER     | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN  |
|-----------------|--|
|                 | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Anlage von extensiv genutzten Wiesenstrukturen und Baum-Strauchgesellschaften (momentan intensiv landwirtschaftlich, genutzte Fläche) soll der Artenreichtum auf der Vorhabenfläche erhöht werden.</li> <li>• Seltene oder geschützte Arten des Lebensraums sind nach derzeitigem Wissenstand nicht betroffen</li> <li>• Eine Untersuchung des Lebensraums zur Betroffenheit streng geschützter Arten hat stattgefunden</li> </ul>                              |
|                 | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur Umwandlung der intensiv genutzten Wiesenfläche in eine artenreiche Flachlandmähwiese mit Angabe zur Pflege und Entwicklung</li> <li>• Festsetzung von 15cm Bodenabstand für Einzäunungen zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Mittelsäuger</li> <li>• Durch die Extensivierung der Grünlandnutzung verbessert sich das Lebensraumgefüge für eine Vielzahl von Tierarten (Kleinsäuger, Insekten, Fledermäuse, Vögel, ...).</li> </ul> |
|                 |  |
| LANDSCHAFTSBILD | BESTAND  |
|                 | <p><b>Großlandschaft</b><br/>Oberpfälzer Bayerischer Wald</p>  |
|                 | <p><b>Lage</b><br/>Die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsflächen im direkten Anschluss an bestehende Gewerbegebiete, bebauten Bereiche und der städtischen Kläranlage entspricht dem Anbindegebot nach LEP</p>  |
|                 |  |
|                 | ZIELE UND MAßNAHMEN  |
|                 | <p><b>Ziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verringerung der Fernwirkung der Anlage durch ausreichende Eingrünung</li> <li>• Einbindung in die umgebende Landschaft durch Integration von landschaftsbildtypischen Lebensräumen</li> </ul>  |
|                 | <p><b>Maßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung</li> <li>• Integration von Streuobstbestände</li> </ul>  |
|                 |  |
| MENSCH          | BESTAND  |
|                 | <p><b>Erholungswirkung</b><br/>Durch die Lage angrenzend von landwirtschaftlich genutzten Flächen und bereits bestehender Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Verschlechterung der Erholungswirkung kommt zu mal nur die Ränder der Bebauung erweitert werden.</p>   |
|                 | <p><b>Lärm</b><br/>Durch die Errichtung der neuen Gebäude wird nur während der Bauzeit die Lärmbelastung auf der Fläche erhöht.<br/>Im Rahmen der Ausarbeitungen wurde ein Lärmgutachten gefertigt.</p>  |

| SCHUTZGÜTER                  | BESTANDSAUFNAHME MIT ZIELEN UND MAßNAHMEN   |
|------------------------------|---|
|                              |   |
|                              | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|                              | <b>Ziele</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Lärmbelastung auf der Vorhabenfläche auf die direkte Bauzeit</li> <li>• Eingrünung der Anlage zur Sicherung der momentanen Erholungswirkung</li> <li>• Überprüfung der Lärmbelastung</li> </ul>            |
|                              | <b>Maßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung einer Eingrünung der Anlage</li> <li>• Einbindung der Anlage durch die Integration von landschaftstypischen Freiflächen direkt anliegend.</li> <li>• Umsetzung der Maßnahmen des Lärmgutachtens</li> </ul> |
|                              |   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <b>BESTAND</b>  |
|                              | <b>Baudenkmäler</b><br>Keine nach Auskunft vorhanden  |
|                              | <b>Kulturgüter</b><br>Keine nach Auskunft vorhanden   |
|                              | <b>Bodendenkmäler</b><br>Keine nach Online Auskunft vorhanden   |
|                              |   |
|                              | <b>ZIELE UND MAßNAHMEN</b>  |
|                              | <b>Ziele</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Ziele notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>   |
|                              | <b>Maßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Maßnahmen notwendig; es wird auf die einschlägigen Denkmalschutzgesetze bezüglich des Auffindens von Bodendenkmäler verwiesen.</li> </ul>   |

**4.3. Bewertung des Eingriffs anhand der Schutzgüter**

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter erfolgte in 3 Stufen:  
Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung durch die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort.  
Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

| SCHUTZGUT                      | BAUBEDINGT  | ANLAGENBEDINGT  | BETRIEBSBEDINGT  |
|--------------------------------|---|---|--|
| <b>BODEN</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitgehender Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung / Voll bzw. Teilversiegelung.</li> <li>- Seltene Bodentypen sind nicht betroffen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme durch GE Nutzung erhöht</li> <li>- Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastung nicht versiegelter / überbauter Böden durch Schadstoffeinträge von Verkehrsflächen (v. a. Streusalz)</li> </ul>   |
| <b>Bewertung</b>               | <b>HOCH</b>   | <b>MITTEL</b>   | <b>MITTEL</b>  |
| <b>WASSER</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Oberflächengewässer vorhanden</li> <li>- Durch Abschieben des Oberbodens geringer Verlust der Filterfunktion</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung / Überbauung von Versickerungsbereichen</li> <li>- Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaften Bewuchs</li> <li>- Eingriff im Bereich des HQExtrem</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Regenrückhaltefunktionen durch dauerhaften Bewuchs der Fläche</li> <li>- Errichtung eines Retentionsraums</li> <li>- Sammlung und Nutzung des Oberflächenwassers erlaubt - Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen</li> </ul> |
| <b>Bewertung</b>               | <b>MITTEL</b>   | <b>MITTEL</b>   | <b>GERING</b>  |
| <b>LUFT / KLIMA</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellenverkehr</li> <li>- Staubemissionen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschichten durch Bebauung und Versiegelung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Zunahme der Schadstoffemissionen durch Hausbrand und Anlieferungsverkehr</li> </ul>   |
| <b>Bewertung</b>               | <b>MITTEL</b>   | <b>MITTEL</b>   | <b>GERING</b>  |
| <b>ARTEN /<br/>LEBENSRAÜME</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> <li>- Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG treten nicht ein.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Einzelbäume</li> <li>- Anlage von privaten Grünflächen</li> </ul>  |

**UMWELTBERICHT  
STADT FURTH IM WALD**

„Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“  
Vorhabenbez. Bebauungsplan/GOP



| SCHUTZGUT                          | BAUBEDINGT  | ANLAGENBEDINGT   | BETRIEBSBEDINGT   |
|------------------------------------|---|--|---|
| <b>Bewertung</b>                   | <i>GERING</i>   | <i>GERING</i>  | <i>GERING</i>   |
| <b>LANDSCHAFTSBI<br/>LD</b>        | -Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind während des Baus der Anlagen zu berücksichtigen hier kann es durch die Errichtung von Lager- und Betriebsflächen vorübergehend zu negativen Auswirkungen kommen  | -Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Anlage werden durch die Eingrünung gemildert | - Durch den Betrieb und die Pflege werden keine negativen Auswirkungen erwartet |
| <b>Bewertung</b>                   | <i>MITTEL</i>   | <i>GERING</i>  | <i>GERING</i>   |
| <b>MENSCH</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erholungseignung durch Baulärm beeinträchtigt</li> <li>- Langjährige Bautätigkeit auf der Fläche beeinträchtigt die Erholungswirkung</li> <li>- Erhöhung einer Lärmbeeinträchtigung durch Ausweisung eines GE</li> </ul> | - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb  | - Zusätzlicher Verkehrslärm durch Betrieb                                       |
| <b>Bewertung</b>                   | <i>MITTEL</i>   | <i>GERING</i>  | <i>GERING</i>   |
| <b>K U L T U R<br/>SACHGÜTER</b> / | - Keine Beeinträchtigung  | - Keine Beeinträchtigung   | - Keine Beeinträchtigung  |
| <b>Bewertung</b>                   | <i>GERING</i>   | <i>GERING</i>  | <i>GERING</i>   |



## **5. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG / NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **5.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **5.2. Prognose bei Durchführung des Vorhabens**

Bei Durchführung der Maßnahme geht landwirtschaftlich genutzter Grund verloren. Demgegenüber werden angelagert an die Vorhabensfläche Wiesen, Gehölzbestände und Einzelbäume gepflanzt, die die Lebensraumausstattung auf der Vorhabenfläche erhöhen.

## **6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH**

### **6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung**

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild kann durch die Eingrünung, der Minimierung der Bewirtschaftung, der Schaffung von dauerhaftem Grünland, minimiert werden.

Die neu geschaffenen Grünflächen und Ausgleichsflächen intern berücksichtigen eine Verbesserung des Lebensraumes für die vorkommende Fauna und Flora und sorgen für zusätzliche Anpflanzungen, welche die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild ebenfalls minimieren.

Maßnahmen z. den Schutzgütern:

Landschaftsbild:

- Eingrünung der Gewerbegebietsflächen mit Wiesen, Einzelbäume und Strauchgruppen.

Tier- und Pflanzenwelt:

- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat der (ehemaligen) intensiven Grünlandfläche durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung.
- Minderung der Barrierewirkung für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einfriedung.
- Einbringung von habitatsteigernden Trittsteinen

Boden und Wasser:

- Örtliche, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers wo möglich.
- Minimierung der Bodenverdichtung in Wiesen- und Gehölzbereiche

## **6.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach §1a BauGB und §15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die Eingriffsermittlung wird entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung (vgl. BayKompV 2014) in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV (vgl. BayLfU (2014) (b)) durchgeführt. Sie ist im Hinblick auf die Einstufung der Ausgangs- und Zielbiotoptypen detaillierter als die Bewertungsmethode gemäß Leitfaden (vgl. StMLU 2003) und wurde daher als Bilanzierungsmethode bevorzugt.

Daneben wurden die folgenden Unterlagen beachtet:

- Arbeitshilfe zur Biotopwertliste (vgl. BayLfU (2014) (a)).
- Vollzugshinweise für den staatlichen Straßenbau (vgl. StMI, Oberste Baubehörde 2014)

### **6.2.1. Bestandsermittlung**

Der Kompensationsbedarf wird mit Hilfe des Biotopwertverfahrens nach dem neuen Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung rechnerisch ermittelt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden flächenbezogen gem. Anlage 3.1 BayKompV ermittelt. Nach § 7 (2) BayKompV sind damit in der Regel auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft mit berücksichtigt. Ausgangszustand der Flächen für die geplante Entwicklung sind intensiv genutzte Grünflächen, die dem Biotopnutzungstyp (BNT) G11 (vgl. BayLfU (2014) (a)) zugeordnet werden können. Dieser weist laut BayLfU 2014 (a) 3 Wertpunkte (WP) pro Quadratmeter auf.

**6.2.2.Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand Anlagengröße**

Als Beeinträchtigungsfaktor wurde für die Gewerbebebietsflächen entsprechend der Faktor 0,8 (gleich der GRZ) angesetzt. Zur Bilanzierung wurden lediglich die Flächen herangezogen (Baufensterfläche+Wege) deren Zustand sich verschlechtern. Alle anderen Flächen werden durch Ansaaten und Anpflanzungen aufgewertet.

| Biotop- und Nutzungstyp | WP | Art der Beeinträchtigung               | B.Faktor | Fläche in qm | Kompensationsbedarf (WP)    |
|-------------------------|----|--|----------|--------------|-----------------------------|
| G11                     | 3  | Erschließung und Gewerbebebietsflächen | 0,8      | 13.578       | 24.405 WP<br>(13.578*3*0,8) |
| Planungsfk              |    | - Naturnahe Gestaltung der Grünflächen | 5 %      |              | 1.629 WP                    |
| <b>Gesamt</b>           |    |  |          |              | <b>30.958 WP</b>            |

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf** von **30.958** Wertpunkten

**6.2.3.Darstellung des Kompensationsumfangs**

Der Kompensationsumfang ergibt sich aus der Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung von Grünland zum LRT 6510 Artenreiche Flachlandmähwiese, mesophile Hecke und Streuobstfläche.

(s. Grünordnungsplanung Bebauungsplan mit Festsetzung der Maßnahmen auf der Vorhabenfläche) - Die Pflanzung am Rande der Anlage wird mit dem Zielzustand mesophile Hecke berücksichtigt.

| Ausgangszustand (A) | WP (A) | Geplanter Biotop- und Nutzungstyp (Z) | WP (Z) | Saldo | Fläche in qm | Kompensationsumfang (WP) |
|---------------------|--------|---------------------------------------|--------|-------|--------------|--------------------------|
| G11                 | 3      | B432                                  | 10     | 7     | 3.351        | 23.457                   |
| G11                 | 3      | B112                                  | 10     | 7     | 1.379        | 9.653                    |
| <b>Gesamt</b>       |        |                                       |        |       |              | <b>33.110</b>            |

#### **6.2.4. Berechnung der Wertpunkte**

Aus dem Kompensationsbedarf (vgl. 6.2.2) und dem Kompensationsumfang (vgl. 6.2.3) kann eine Berechnung der Wertpunkte erfolgen. Wie die Tabelle zeigt, ergibt sich aus der Berechnung eine **Überdeckung von 2.152 WP**.

## **7. PLANUNGSALTERNATIVEN, ABWÄGUNG - MONITORING**

### **7.1. Standortwahl (FNP-Ebene)**

Die Stadt Furth im Wald erachtet den Standort als den für die Umwelt verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl eines Standortes spielen aber auch noch andere Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen
- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer -
- Technische Eignung auf Grund der Lage und Anbindung

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort anliegend des Gewerbegebiets GrabitzSüd.

### **7.2. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung**

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

### **7.3. Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring**

Die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen und die Maßnahmen zu deren Vermeidung und Ausgleich werden durch die zuständigen Fachbehörden sowie der Stadt Furth im Wald überwacht. Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere

- die Sicherung der Durchführung (Meldung zum Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz)
- die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie
- die dauerhafte Pflege der angelagerten Grünflächen.

## **8. ZUSAMMENFASSUNG UND METHODIK**

### **8.1. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der unmittelbare Untersuchungsbereich ist für die Wirkfaktoren Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt und Landschaftsbild auf den Geltungsbereich des kommenden Bebauungsplanes sowie das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränkt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

### **8.2. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Mit der Planung soll die Entwicklung von Gewerbeland innerhalb des Geltungsbereiches erwirkt werden.

Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Hinzu kommen insbesondere Maßnahmen zur Einbindung. Durch Ausgleichsmaßnahmen können nicht vermeidbare Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG treten unter Beachtung Konflikt vermeidender Maßnahmen für nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten nicht ein.

Mit dem Vorhaben sind keine nachhaltigen und erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**UMWELTBERICHT  
STADT FURTH IM WALD**

„Gewerbegebiet Grabitz-Süd II“  
Vorhabenbez. Bebauungsplan/GOP

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt



**Erstellt:**

Eichendorf, 26.11.2024



**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Joseph-von-Eichendorff Str. 37

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)