

Stadt Freyung

Bebauungsplan
„Solla-Hermannsberg-Geyersberg“

Deckblatt Nr. 23

Erläuterung und Begründung

1. Planungsanlass:

Anlässlich der geplanten Gartenschau 2022 sollen im Planungsgebiet die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere Verkehrsflächen, Parkplätze, Flächen für Spiel und Sport und Grünflächen neu gestalten zu können.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung Nr. 23 umfasst folgende Grundstücke:
Flur-Nr. 481/4 tw., Flur-Nr. 499/1, Flur-Nr. 501, Flur-Nr. 502,
Flur-Nr. 504 tw., Flur-Nr. 504/1, Flur-Nr. 504/2, Flur-Nr. 506 tw.,
Flur-Nr. 506/6, Flur-Nr. 506/15, Flur-Nr. 506/16

3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption:

Ein erstes wesentliches Planungsziel ist, im Planungsbereich Flächen für Spiel und Sport und Naturerlebnis zu integrieren, abgestellt auf den vorhandenen Naturraum tw. in vorhandenen Waldflächen, tw. im Freigelände.

Die Erreichbarkeit und Erschließung wird über eine entsprechende Fußwegergänzung bzw. neue (öffentliche) Fußwege gewährleistet.

Ein weiteres Planungsziel ist die Auflösung eines vorhandenen großen Parkplatzes, um an dieser Stelle den „Landschaftsfluss“ von West nach Ost über die Geyersberger Straße hinweg (wieder) herzustellen. Es wird in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, naturnah gestaltet.

Ersatz für diesen aufzulösenden Parkplatz soll geschaffen werden etwas weiter südlich in Form einer erdüberdeckten Garagenanlage („Tiefgarage“).

Diese Garagenanlage soll natürlicher Bestandteil des vorhandenen Landschaftsraumes werden. Sie soll deshalb größtenteils erdüberdeckt werden. Diese neugeschaffenen Freiflächen sollen dann genutzt werden für Spiel und Sport und für Aufenthalt im Naturraum, in Nachbarschaft zur vorhandenen Gastronomie und zu einem Beherbergungsbetrieb.

Im östlichen Planungsbereich soll das dortige (Allgemeine) Wohngebiet um eine Wohnbauparzelle erweitert werden, abgestimmt und abgestellt auf die vorhandene Bau- und Erschließungsstruktur.

4. Bauliche Nutzung:

Zusätzlich zu den bereits zulässigen Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet (SO I) sollen zulässig sein:

- Garagenanlagen (als Ersatz für den vorhandenen Parkplatz),
- Flächen für Spiel und Sport (und Aufenthalt im Naturraum) als Ergänzung und Abrundung bereits vorhandener bzw. zulässiger Park- und Sportanlagen in Verbindung mit entsprechenden (öffentlichen) Fußwegverbindungen und als Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes.

Im östlichen Planungsbereich soll Baurecht für ein weiteres Wohngebäude (Einzelhaus) entstehen, als Abrundung und Ergänzung des dortigen (Allgemeinen) Wohngebietes.

5. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt und geregelt über entsprechende Baufelder (definiert durch Baugrenzen bzw. Baulinien), über max. zulässige (Voll) Geschosse und max. zulässige Wandhöhen.

6. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen richten sich wie im vorh. WA nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung. Die Abstandsflächen für das Garagengebäude sind, abgestellt auf die besondere Struktur dieser baulichen Anlage folgendermaßen geregelt: Im Osten und Westen an den Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten, im Norden und Süden an den Baulinien fallen keine Abstandsflächen an, um die Ausformung des Baukörpers aus städtebaulichen und grünordnerischen Gründen so herstellen zu können.

7. Verkehrsflächen und Erschließung:

Die (neu zulässige) Garagenanlage wird von Osten her von einer (öffentlichen) Zufahrtsstraße erschlossen.

Die neuen/ zusätzlichen Flächen für Spiel Sport werden durch weitere öffentliche bzw. öffentlich gewidmete Fußwege erschlossen.

Die zusätzliche Wohnbauparzelle im Osten kann von der Geyersberger Straße her über eine private Zufahrt (parallel zu einem geplanten öffentlichen Fußweg) erschlossen werden.

8. Bauliche Gestaltung:

Die bauliche Gestaltung für das Wohngebäude im WA richtet sich nach den Vorgaben und Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Die bauliche Gestaltung des Garagengebäudes ist im Wesentlichen bestimmt durch die Erdüberdeckung der jeweiligen Decken des Garagengebäudes, durch die Einfügung in das Gelände, die verbleibenden sichtbaren Teile der baulichen Anlage sind durch Baulinien positioniert.

9. Grünordnung:

Es sind Festsetzungen getroffen zum Schutz des bestehenden Naturraums samt Fauna und Flora. Es sind Festsetzungen getroffen zur Weiterentwicklung des Landschaftsraums mit entsprechenden zulässigen Pflanzlisten und Baumarten, es sind Festsetzungen getroffen für eventuell erforderliche Einzäunungen sowie Festsetzungen für die Belagsarten für Verkehrswege, Stellplätze und weitere befestigte Flächen. Sowohl für bauliche Anlagen als auch für Freianlagen sind entsprechende Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil der Objektplanung vorzulegen.

10. Schallschutz:

Für die geplanten Verkehrsanlagen bzw. für das geplante Garagengebäude als auch für die punktuell stattfindenden Veranstaltungen im Freien wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Grundsätzlich kann hier als Ergebnis festgehalten werden, dass kein schalltechnischer Konflikt in Bezug auf den Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportlärm verursacht wird.

Die Nutzung der öffentlich festgesetzten Grünfläche als Veranstaltungsort im Freien ist mit Einschränkung möglich. Konkrete Schallschutzmaßnahmen sind auf dem Wege der Einzelfallbeurteilung anhand eines qualifizierten Abwägungsprozesses im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Festsetzungen zum Schallschutz sind für das Deckblatt 23 zum Bebauungsplan „Solla-Hermannsberg-Geyersberg“ nicht erforderlich.

Passau, 31.01.2019

Dipl. Ing. Architekt E. Wenzl

Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„Solla-Hermannsau-Geyersberg“
Deckblatt Nr. 23, Stadt Freyung

Umweltbericht

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:_2400_LGS_FRG\berichte\GOP\2
400_GOP_Geyersberg_bericht4.odt

fritz halser – 31.01.2019

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2 Wirkfaktoren der Planung.....	3
1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	4
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
2.1 Naturräumliche Situation.....	9
2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung.....	9
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume.....	10
2.2.2 Schutzgut Boden.....	11
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	11
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	12
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	12
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	13
2.2.7 Mensch.....	13
2.2.8 Wechselwirkungen.....	13
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	14
2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung.....	17
3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
4.1 Vermeidung und Verringerung.....	19
4.2 Eingriffskompensation.....	20
5 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	20
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	20
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	20
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
9 Artenliste standortheimischer Gehölze.....	22

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand, Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant für die Landesgartenschau 2022 die Errichtung einer Garage/Tiefgarage, verschiedener Spiel-/Sportflächen und Wege sowie eines Einzelhauses im Nordwesten von Geyersberg.

Dafür wird der bestehende Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ mit Deckblatt Nummer 23 geändert.

Eckdaten des Deckblatts Nr. 23:

- Geltungsbereich ca. 3,1 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet, allgemeines Wohngebiet
- maximale Grundflächenzahl: 0,4 für die Wohnbebauung
- max. Wandhöhe: 4 m bzw. 8 m
- Tiefgaragenfläche ca. 150 Stellplätze
- Umwandlung eines bestehenden oberirdischen Parkplatzes mit befestigten Flächen in eine Grünfläche (Flächenentsiegelung)
- Grünflächen mit intensiverer Nutzung als Spiel- und Sportflächen
- sonstige Grünflächen.

Die Erschließung der Garage und des Einzelhauses erfolgt über bestehende Ortsstraßen jeweils von Osten her.

Für die geplanten Grünflächen liegt derzeit teilweise noch keine weitergehenden Funktionszuordnungen vor. Diese Zuordnungen werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Grünordnerische Ziele:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Waldflächen
- Aufwertung des Erscheinungsbilds in der besonders prägenden Kammlage zwischen Geyersberg und Solla durch Umwandlung des großflächigen Parkplatzes in eine Grünfläche
- Stärkung des Bereichs Geyersberg – Solla in seiner Funktion als Schwerpunkt für die Erholung.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Sondergebietsflächen und allgemeiner Wohnbebauung gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- Eingriffe in Extensivgrünland
- Eingriffe in Hecken sowie in Waldflächen
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- mögliche Beeinflussung von Schichtwasser- / oberflächennahem Grundwasser bei Errichtung der Tiefgarage

- mögliche Störwirkungen durch die zusätzliche Erholungsnutzung.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung können Anregungen im Hinblick auf eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs eingebracht werden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Er wird im Westen begrenzt durch Wald und Grünland, im Norden durch einen Forstweg und im Osten und Süden durch die Ortsstraße Geyersberg und bestehende Bebauung.

Ein schalltechnisches Gutachten wird derzeit erstellt. Bei Fertigstellung des Umweltberichts für den Vorentwurf lag dieses noch nicht vor. Gleiches gilt für ein Baugrundgutachten.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Mai 2017 und 2018 für die landschaftsökologische Erfassung des geplanten Gartenschaugeländes durchgeführt. Im Juni 2018 wurde im Vorhabensbereich eine Begehung für die Aktualisierung der amtlichen Biotopkartierung vorgenommen.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Faunistische Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Freyung ist regionalplanerisch als Ländlicher Raum / Raum mit beschränktem Handlungsbedarf eingestuft. Der Geltungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, vgl. nachfolgende Abbildung; der Abstand beträgt etwa 120 m.

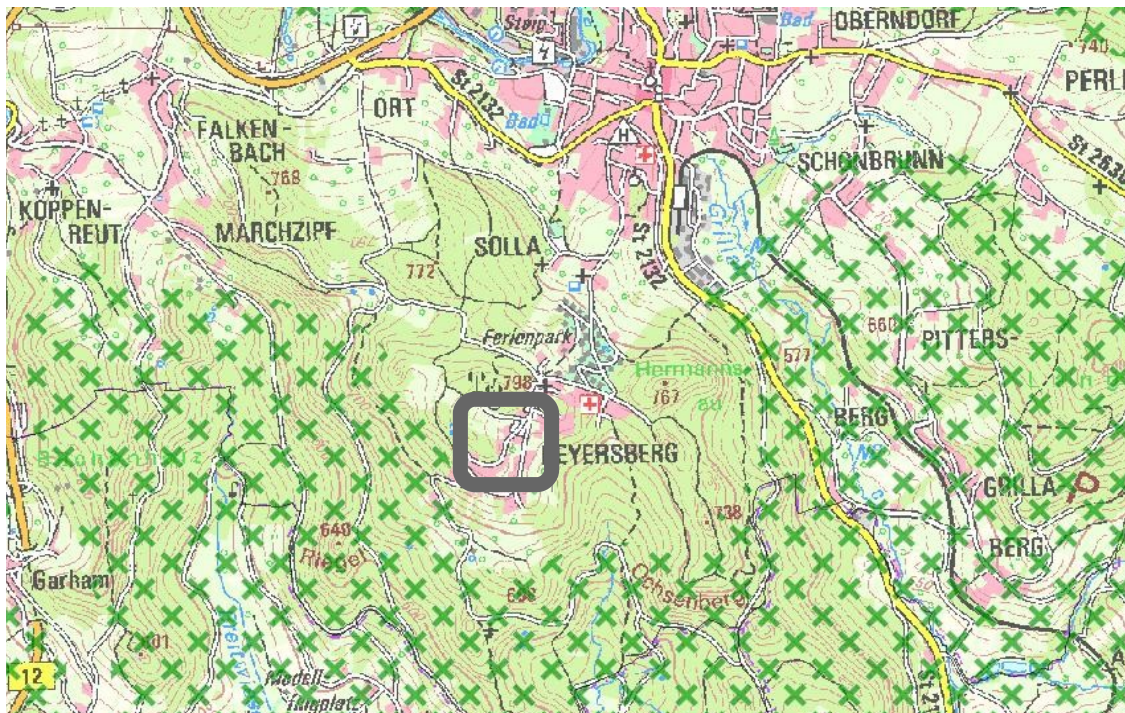


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Rauminformationssystem Bayern 2019); grüne Kreuzschraffur = landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Freyung stellt im Vorhabensgebiet folgende Nutzungen dar:

- Sondergebiet (SO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ruhender Verkehr (P)
- Wald (petrol) mit Spielplatz/Minigolf
- gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freiflächen, Bachauen und Talräume von Aufforstung und Bebauung freihalten (grün)
- geschützte Magerwiese, Borstgrasrasen (gepunktete Fläche)
- Gasleitung (Pfeillinie)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt geändert.

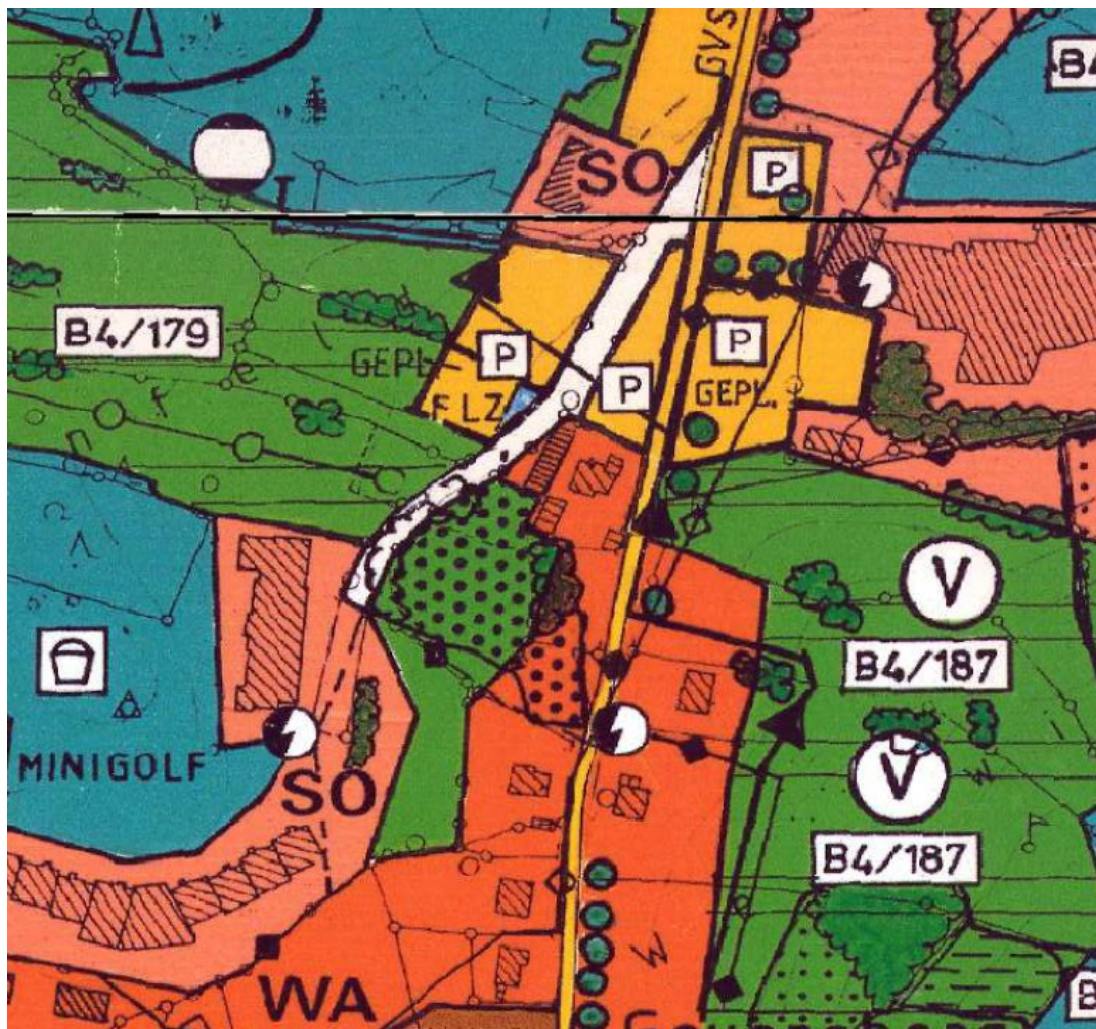


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung

Der Landschaftsplan der Stadt Freyung formuliert für den Vorhabensbereich folgende landschaftsplanerische Ziele:

- Erhalt von ortsbild-/ landschaftsprägenden Gehölzbeständen (grüne Punkte und Heckensymbole)
- Von Aufforstung frei zu haltende Flächen (schwarze, horizontale Schraffur)
- Einbindung von großflächigen Parkplätzen durch Pflanzung von Laubhecken und -bäumen (oranges Autosymbol)
- Magerrasen (v.a. Borstgrasrasen): Erhalt der nährstoffarmen Standortverhältnisse, einmalige Herbstmahd oder geringe Beweidung, Pufferstreifen aus landwirtschaftlich intensiv genutzter Umgebung (orange Fläche mit „M“)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Freyung

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist für den Vorhabensbereich keine Nachweise von Rote Liste Arten auf. Gleiches gilt für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung-Grafenau (ABSP):

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Ilz-Osterbach-Steilstufe“.

Im Kartenteil sind keine Zielvorgaben für den Bereich formuliert.

Die vorhandenen biotopkartierten Hecken (siehe unten) werden als lokal bedeutsame Lebensräume eingestuft.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte stellt den Wald im und um das Planungsgebiet als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, den Klimaschutz (lokal) und für die Erholung (Intensitätsstufe I) dar.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Westteil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

Folgende im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern von 1989 erfasste Flächen liegen im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens:

- 7247-0164-006
- 7247-0164-007
- 7247-0164-008 (Hecken und Gehölze nordwestlich Geyersberg).

Die 2018 erfolgte Neukartierung erfasste neben diesen Hecken extensives Grünland (Artenreiches Extensivgrünland und Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer Standorte) im nördlichen Teil des Vorhabensbereichs.

Im Geltungsbereich des Bauleitplans liegen keine gesetzlich geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Ilz-Osterbach-Steilstufe. Charakteristisch für den Naturraum ist der sprunghafte Anstieg des Geländes mit hohem Waldanteil und tief eingeschnittenen Bachtälern.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet Palit (Granodioritisches bis dioritisches Gestein) (FIN-Web 2019).

Der Planungsbereich liegt an einem Osthang zwischen ca. 660 m und 680 m ü. NN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2019) gibt für den Bearbeitungsbereich den Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (örtlich mit Kiefern- und Birken-Moorwald sowie Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald) als potenziell natürlichen Vegetationstyp an.

Klima

Das Klima im Vorhabensgebiet ist rauher und schneereicher als in den südlich angrenzenden Naturräumen. Die mittleren Jahrestemperaturen betragen zwischen 6 und 7 °C, die Niederschlagsmengen steigen bis auf 1.200 mm im Jahr an (ABSP 1999).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs-/Grünordnungsplans dient überwiegend der Erholung. Neben befestigten Parkplatzflächen sind Wiesenbereiche mit nur extensiver bzw. zeitlich beschränkte Nutzung für Erholungszwecke vorhanden (Skilift, Rodeln). Durch die vorhandenen Gehölze ist eine kleinteilige Gliederung gegeben. Die vorhandenen Gebäude am Geyersberg besitzen aufgrund ihrer exponierten Lage und ihrer Höhe teilweise eine erhebliche Fernwirkung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weicht in Teilbereichen vom tatsächlichen Bestand ab. Der Bestandsplan stellt deshalb sowohl die tatsächliche Bestandssituation wie auch die gemäß derzeitig rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Situation dar.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Folgende Bestandstypen liegen innerhalb des Geltungsbereichs. In Klammern ist die schutzgutbezogene Bedeutung angegeben.

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

- Gebüsche und Hecken B112, (II+)
- verbuschte Brachen B13 (II-)
- Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend standortheimischen Arten B311 und B312 (II+)
- Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend gebietsfremden Arten B322 (II-)
- Intensivgrünland G11 (I+)
- Extensivgrünland G211, G212, G214 (II+)
- Rasenfläche G4 (I+)
- artenarme Gras- und Krautfluren K11 (I+)
- mäßig artenreiche Gras- und Krautfluren K122 (II-)
- Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil L23, L231 (II+)
- strukturreicher Nadelholzforst N72 (II-)
- alte Parkanlage mit Minigolfanlage P12 (II-)
- Garten strukturarm, intensiv gepflegte Grünfläche P21 (I+)
- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad P32 (I+)
- Lagerfläche P412 (I-)
- versiegelte Freifläche P5 (I-)
- Straßen und Wege V11, V12, V32, V332 (I-)
- Straßennebenflächen V51 (I+)
- Waldmantel W12 (II+)
- Vorwald W21 (II+)
- Gebäude X132 und X4 (I-)

Damit handelt es sich um Gebiete von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Für den Gehölze außerhalb geschlossener Waldflächen wurde eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume durchgeführt. Im Geltungsbereich wurden 3 potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten erfasst (räumliche Lage siehe Bestandsplan).

Erfasste Quartiersbäume (2017) innerhalb des geplanten Geltungsbereichs			
Nr	Baumart	BHD (cm)	Quartierstyp
6	Bergahorn	30	Sonstige Spechthöhle
12	Spitzahorn	33	Nistkasten
13	Spitzahorn	40	Rindenspalte

Auswirkungen:

Gesetzlich geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die Beseitigung von gesetzlich geschützten Gehölzen in der freien Landschaft (Art. 16 BayNatSchG) umfasst 19 m². Flächen, für die der Bebauungsplan andere Nutzungen vorsieht, sind dabei nicht berücksichtigt.

Von den potenziellen Quartiersbäumen bleibt Baum 13 erhalten. Der Höhlenbaum 6 muss entfernt werden. Gleiches gilt für den Baum mit Nistkasten Nummer 12.

Waldflächen gehen im Umfang von 514 m² verloren. Sie werden durch Grünflächen ersetzt.

Extensivwiesenflächen gehen im Umfang von 91 m² verloren.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden im Vorhabensbereich besteht aus fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering (UmweltAtlas Bayern Boden 2019).

Bereiche unter Dauerbewuchs sind als Standorte mittlerer Bedeutung einzustufen.

Als Standorte mit hoher Bedeutung werden die betroffenen Waldbereiche eingestuft (naturnaher, nur gering veränderter Bodenaufbau). Versiegelte Bereiche sind als Standorte mit geringer Bedeutung einzustufen.

Ein Bodengutachten liegt derzeit nicht vor.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Stellplätze und der geplanten Bauparzelle mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Demgegenüber wird eine größere, bisher versiegelte Fläche (Parkplatz) rückgebaut, dadurch werden die Bodenfunktionen wiederhergestellt. Große Anteile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Grünflächen)

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich (IÜG Bayern 2019, FIN-Web 2019). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es ist ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Es handelt sich (außerhalb der versiegelten / bebauten Bereiche) somit um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Durch die geplante Entsiegelungsmaßnahme (Parkplatzrückbau) wird wieder versickerungsfähige Fläche bereitgestellt. Die Dachfläche der Tiefgarage wird als Grünfläche entwickelt. Damit kann in Teilbereichen eine Speicherung von Oberflächenwasser erreicht werden.

Aussagen zu oberflächennahem Grundwasser / Schichtenwasser können bei Vorliegen eines Bodengutachtens ergänzt werden.

Es ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.4 Schutzgut Klima und LuftBeschreibung:

Der Bereich der Ortschaft Geyersberg wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion aufgrund des Offenlandcharakters (Acker, Grünland, Mischnutzung) eingestuft. Den umgebenden Waldflächen ist eine ausgleichende Wirkung auf Kleinklima zuzuweisen. Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen. Aufgrund der kleinräumigen Durchmischung von Offenland- und Waldflächen und der geringen Größe der Ortschaft Geyersberg sind keine Flächen betroffen, denen eine besondere Klimaausgleichsfunktion zuzuweisen ist.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden entsprechend als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft.

Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung des geplanten hohen Grünflächenanteils und der Ausgangssituation sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut LandschaftsbildBeschreibung:

Der Vorhabensbereich wird vom Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum Ilz-Osterbacher Steilstufe als Gebiet mit hohem Erholungswert und sehr hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft. Die vorhandene exponierte Bebauung mit teilweise großen Gebäudehöhen stellt eine Vorbelastung des Landschaftsbilds dar. Gleiches gilt für große, versiegelte Parkplatzflächen.

Die vorhandenen Gehölz- und Waldbereiche sind von Bedeutung als gliedernde Grünelemente.

Der Westteil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Der Restbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an.

Das Gebiet wird aufgrund dem berührten / angrenzenden Landschaftsschutzgebiet als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

Auswirkungen:

Der Rückbau des Parkplatzes im Nordteil des Geltungsbereichs in eine Grünfläche führt zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbilds. Dies gilt umso mehr, als der Parkplatz in der Kammlage in einem besonders bildprägenden Bereich liegt. Die geplante Tiefgarage fügt sich durch die Anbindung an vorhandene Bebauung, die Einbindung in den Hangbereich und die Oberflächengestaltung in Form von

Grün- und Spielflächen gut in die Umgebung ein.

Durch den geplanten hohen Grünflächenanteil, den weitgehenden Erhalt von Wald- und Gehölzflächen werden Veränderungen des Landschaftsbilds minimiert.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Die vorhandenen Extensivwiesenflächen ermöglichen mit ihrem gegenüber der intensiv genutzten Landschaft erhöhten Blüten- und Artenreichtum im Nahbereich vielfältige Naturerfahrungen.

Die angrenzenden Gebäude dienen überwiegend der Erholung. Entlang der Verbindungsstraße Geyersberg – Solla überwiegt Wohnbebauung.

Nähere Lärmschutzbetrachtungen liegen bei Fertigstellung des Umweltberichts für den Vorentwurf nicht vor. Weitergehende Beurteilungen sind somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Auswirkungen:

Insgesamt ist mit Auswirkungen von geringer – mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form.

Aus jahreszeitlichen Gründen (Beauftragung und Vorentwurfserstellung im Februar 2019) waren faunistische Erhebungen nicht möglich. Bei Bedarf sind sie einschließlich der Erstellung eines eigenen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags für die nachfolgenden Planungsphasen zu ergänzen.

Die Ausführungen stützen sich damit auf die Auswertung vorliegender Datengrundlagen und eine Potenzialabschätzung. Artenschutzkartierung und Biotopkartierung enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

Fledermäuse

Bei Gehölzen im Offenlandbereich werden 3 potenzielle Quartiersbäume berührt. Quartiersbaum 13 bleibt erhalten. Beim potenziellen Quartiersbaum Nummer 6 können Konflikte durch ein Umsetzen des vorhandenen Nistkastens vermieden werden. Für den betroffenen Höhlenbaum Nummer 12 werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen:

- Rodung des potenziellen Quartierbaums im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung
- der Höhlenabschnitt wird schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammabschnitts im verbleibenden Waldbestand (Waldrand, freier Anflug).

In den geschlossenen Waldbereichen sind entsprechende Quartierbaumerfassungen für die Eingriffsbereiche noch zu ergänzen. Hierzu sind von Seiten der Gartenschauplanung die Eingriffsflächen (erforderlicher baubedingter Rodungskorridor) zu konkretisieren und in den Waldflächen zu verorten. Für vorhandene Höhlenbäume sind die oben dargelegten Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht signifikant verändert.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund des hohen geplanten Grünflächenanteils wird die Funktion als Jagdhabitat im Offenlandbereich gegenüber dem Istzustand nicht signifikant verschlechtert.

Im Hinblick auf mögliche Störwirkungen durch nächtliche Beleuchtung ist im weiteren Verfahrensablauf zu klären, in welchem Umfang und an welchen Standorten eine nächtliche Beleuchtung vorgesehen wird. Dies gilt insbesondere für bisher unbeleuchtete Flächen, insbesondere Wald- und Gehölzbereiche. Hierfür ist die Wirkungsabschätzung sowie die Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen.

Die Beurteilung einer möglichen vorhabensbedingten Betroffenheit von Fledermäusen kann erst nach Ergänzung der genannten Aspekte erfolgen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Von den natürlicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe sind im Vorhabenswirkraum potenziell für die Haselmaus geeignete Habitate vorhanden (Waldflächen, Vorwaldbereiche, Waldmäntel, Hecken mit Anschluss an Waldflächen). Die genannten Habitate bleiben weitgehend erhalten, es erfolgen lediglich kleinräumige Eingriffe. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unwahrscheinlich, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Gehölzrodungen im Bereich von potenziell geeigneten Waldrändern, Hecken und Waldbereichen im Zeitraum Oktober bis Februar ohne Befahren des Rodungsstreifens
- Kurzhalten der Vegetation im Eingriffsbereich bis Baubeginn
- Baufeldfreimachung im Zeitraum August / September

Die Vermeidungsmaßnahmen können entfallen, wenn durch geeignete Erhebungen nachgewiesen wird, dass ein Vorkommen der Haselmaus im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden kann.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen potenziell im Bereich wärmebegünstigter Strukturen (südexponierte Ranken und Säume) denkbar. Durch die geplanten Baumaßnahmen können sich damit in folgenden Bereichen Konflikte ergeben:

- Randzonen des bestehenden, zum Rückbau vorgesehenen Parkplatzes
- Hecke mit Saum nördlich der geplanten Tiefgarage
- Heckenabschnitt mit angrenzendem Extensivgrünland im Nordwesten des Geltungsbereichs (geplante Wegeverbindung).

Die Beurteilung einer möglichen vorhabensbedingten Betroffenheit der Zauneidechse sollte erst nach Ergänzung artspezifischer Erhebungen in diesen Bereichen erfolgen, da ansonsten im Sinne eines worst-case Szenarios von einem Vorkommen der Art ausgegangen werden muss.

Lurche

Laichgewässer werden nicht berührt. Die Waldbereiche können als Teilhabitat für Amphibien dienen. Da keine neuen Straßenverbindungen oder anderweitige Strukturen mit Barrierewirkung oder der Gefahr einer Erhöhung von Kollisionsverlusten entstehen, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Amphibien nicht zu erwarten.

Fische, Libellen

Gewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling, Thymian-Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Geeignete Habitate sind nur für den Hellen und Dunklen Ameisenbläuling im Bereich der Extensivwiese im Nordteil vorhanden. Bei einer Beschränkung des Eingriffs auf die dargestellte Wegeverbindung (schmaler Eingriffskorridor) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Schnecken und Muscheln

Potenziell geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen und die Geländeerhebungen erbrachten keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die Gehölz- und Waldbereiche sind grundsätzlich als Habitate für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Vorkommen störepfindlicher Arten können aufgrund der bestehenden hohen Frequentierung durch Erholungssuchende ausgeschlossen werden. Gehölzverluste ergeben sich nur geringem Umfang, insbesondere für die geplanten Wegeverbindungen im Waldbereich. Unter Berücksichtigung der großflächig umgebenden Waldflächen und hohen Dichte an Gehölzbiotopen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Gruppe der Brutvögel als unwahrscheinlich eingestuft, wenn erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

Die Eingriffsflächen sind im Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Bei den Eingriffsflächen Tiefgarage und Wegeflächen wird von einem hohen Nutzungs- / Versiegelungsgrad ausgegangen. Bei der Eingriffsfläche Baugrundstück Wohnbebauung wird von einem geringem Versiegelungsgrad ausgegangen. Gleiches gilt für den Nutzungstyp intensiv genutzte Grünfläche.

Die Wahl der Kompensationsfaktoren wird gemäß der Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung (Abbildung 7) festgelegt. Es wird überwiegend die Mitte der Leitfadenspannen gewählt. Für den Sonderfall intensiv genutzter Grünflächen wird gemäß dem Feld BII der Leitfadeneingriffsregelung der Wert 0,2 gewählt.

Bereits versiegelten oder bebauten Flächen wird der Kompensationsfaktor 0 zugeordnet (kein Kompensationsbedarf, da Veränderungen nicht zu Belastungen von Natur und Landschaft führen).

Gleiches gilt für Flächen, die nach derzeitigem Planungsstand als Grünflächen ohne wesentliche Nutzungsänderung vorgesehen sind. **Sollten sich im Laufe des Planungsprozesses für diese Bereiche Nutzungsänderungen abzeichnen, so sind ergänzende Eingriffsbewertungen durchzuführen.**

Damit ergeben sich folgende Kompensationsfaktoren:

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Tiefgarage, Wegeflächen, Erschließungsflächen)	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Wohnbebauung)	Typ B intensiv genutzte Grünfläche
Geringe Bedeutung	0,45	0,35	0,2
Mittlere Bedeutung	0,9	0,65	0,2
Hohe Bedeutung	2	2	2

Flächen im Bereich des geplanten Wohngebiets:

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m²
Intensivgrünland	1.060	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	954
Garten strukturarmer, intensiv gepflegte Grünfläche	31	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	28
Kompensationsbedarf gesamt									982

Flächen im Bereich des Sondergebiets (Tiefgarage, Wegeflächen, Erschließungsflächen) und weitere Wegeflächen:

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Le- bens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	ge- sam	Kom- pen- sa- tions- faktor	Kom- pen- sa- tions- be- darf in m²
Gebüsche und Hecken	19	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	17
verbuschte Brachen	7	II-	II-	II-	I+	III	II	0,9	6
Intensivgrünland	2.870	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	2.583
Extensivgrünland	91	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	82
artenarme Gras- und Krautfluren	18	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	16
Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil	215	II+	III	II-	I+	III	II	0,9	194
struktureicher Nadelholzforst	142	II-	III	II-	I+	III	II	0,9	128
alte Parkanlage mit Minigolfanlage	38	II-	II-	II-	I+	III	II	0,9	34
Garten strukturarm, intensiv gepflegte Grünfläche	67	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	60
Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad	7	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	6
Straßen und Wege	47	I-	I-	I+	I-	I-	I	0	0
Waldmantel	7	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	6
Vorwald	91	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	82
festgesetzter Parkplatz und Gebäudefläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	596	I-	I-	I+	I-	I-	I	0	0
Kompensationsbedarf gesamt									3.215

Flächen im Bereich des Sondergebiets (intensiv genutzte Grünflächen):

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Le- bens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	ge- sam	Kom- pen- sa- tions- faktor	Kom- pen- sa- tions- be- darf in m²
Intensivgrünland	226	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	203
struktureicher Nadelholzforst	36	II-	III	II-	I+	III	II	0,9	32
Vorwald	50	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	45
Kompensationsbedarf gesamt									281

Damit ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 4.478 m².

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Bauvorhabens am geplanten Standort ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Sondergebiet Erholung, Parkplatz) auszugehen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- weitestmöglicher Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Erfassung potenzieller Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten im Eingriffsbereich und Rodung potenzieller Quartiersbäume im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung
- vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen sind außerhalb der Vogelbrutzeit zu versetzen
- vorhandene Stammabschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammabschnitts im verbleibenden Waldbestand (Waldrand, freier Anflug).
- Prüfung von Beleuchtungswirkungen im weiteren Verfahren mit fortschreitender Konkretisierung der Gartenschauplanung, ggf. mit Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen
- Prüfung des Vorkommens der Zauneidechse in südexponierten Saum- und Rankenflächen mit geplanten Eingriffen
- Minimierung des Eingriffs in Extensivwiesen; bei Anlage querender Wege sind Baufeldbegrenzungen vorzusehen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Gehölzrodungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von offenen, nicht unterbauten Stellplätzen für PKW's
- Festsetzung von Dachbegrünungen auf der Garagenanlage
- Entsiegelung des vorhandenen Parkplatzes im Norden des Geltungsbereichs und Entwicklung als Grünfläche

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Dachbegrünungen der Garagenanlage
- weitestmöglicher Erhalt von raumgliedernden und abschirmenden Grünstrukturen

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 4.478 m².

Durch die Umwandlung des weitgehend versiegelten Parkplatzes in eine Grünfläche wird eine Entsiegelung auf einer Fläche von 2.250 m² erreicht. Damit reduziert sich das Kompensationserfordernis auf 2.228 m².

Die Erbringung des verbleibenden Kompensationsbedarfs (Art der Erbringung, Lage, Anrechnung als Kompensationsfläche und Maßnahmenausgestaltung) wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bauleitplanung setzt einen Rahmen für die geplanten Maßnahmen im Zuge der Gartenschau. Mögliche im Vorfeld diskutierte Varianten einschließlich der Argumente und Gegenargumente konnten aufgrund der kurzfristigen Bearbeitung nicht mehr eingearbeitet werden. Dies wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurden 2017 und 2018 Geländeerhebungen in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Aufgrund derzeit fehlender Lärmschutzbetrachtungen sind genauere Aussagen von Wirkungen auf die umliegende Bebauung nicht möglich.

Für die Waldbereiche fehlt eine Quartierbaumerfassung. Für die Eingriffsbereiche ist dies im Sinne der fachgerechten Wirkungsabschätzung und einer wirksamen Eingriffsvermeidung zu ergänzen. Ergänzende Beurteilungen sind auch im Hinblick auf mögliche Störwirkungen durch nächtliche Beleuchtung erforderlich (Beleuchtungskonzept mit artenschutzfachlicher Bewertung).

Bei Inanspruchnahme thermophiler Standorte sollten zur Vermeidung eines worst-case-Szenarios Erhebungen zur Zauneidechse durchgeführt werden.

Für die geplanten Grünflächen liegt derzeit teilweise noch keine weitergehende Funktionszuordnung vor. Bei Flächen, bei denen nach vorliegenden Informationen keine Nutzungsintensivierung vorgesehen ist, wurde kein Eingriff angenommen. Sollten sich mit fortschreitender Konkretisierung des Planungskonzepts zur Gartenschau hier Änderungen ergeben, so sind diese in der Wirkungsabschätzung noch zu ergänzen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen sollten im Hinblick auf mögliche, derzeit nicht berücksichtigte Stör- und Randwirkungen während der Gartenschauphase erfolgen. Nach Abschluss der Gartenschauphase sollte für die nicht als Eingriff bewerteten Bereiche eine Kontrollkartierung im Hinblick auf eingetretene Biotopverschlechterungen erfolgen. Als Erfassungsmethode kann der Biotopwertschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung angewandt werden, da dieser mögliche Verschlechterungen mit Hilfe des Wertpunktesystems abbilden kann.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die in diesem Bereich geplante Landesgartenschau geschaffen. Die Planung sieht im Hinblick auf die Gartenschau den Rückbau eines Parkplatzes im Nordteil des Geltungsbereiches, die Errichtung einer Tiefgarage sowie die Schaffung von Spiel- und Grünflächen vor. Im Ostteil soll die vorhandene Wohnbebauung um eine Parzelle ergänzt werden.

Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten. Mit Ersatz des großflächigen Parkplatzes durch eine Tiefgarage werden das Erscheinungsbild, die Grüngestaltung und Freizeitmöglichkeiten verbessert. Der Bereich Geyersberg – Solla wird in seiner Funktion als Schwerpunkt für die Erholung gestärkt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt ca. 4.478 m². Durch die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen reduziert sich der Kompensationsbedarf auf 2.228 m². Eine entsprechende Beplanung einer externen Ausgleichsfläche wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

Das Monitoring schlägt eine Überprüfung von Biotopveränderungen nach Abschluss der Gartenschauphase vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	Gering - mittel

9 Artenliste standortheimischer Gehölze

Regierung von Niederbayern, SG 51, Fachfragen Naturschutz
Dr. W. Zahlheimer, 09.07.2014

1

Liste der heimischen Gehölzarten für die Stadt

Freyung (Landkreis Freyung-Grafenau)

Zu verwenden sind Herkünfte aus

Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

Nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge nutzen!

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen (FoVG* in der Spalte Anmerkungen), wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie **von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten** stammt: **26** (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), **28, 36** (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland) sowie – bevorzugt – **37** (Bayerischer Wald)¹.

BÄUME:		Anmerkungen
<i>Abies alba</i>	Edeltanne, Weißtanne	FoVG*
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	FoVG*
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	FoVG*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle, Roterle	FoVG*
<i>Alnus incana</i>	Grauerle, Weißerle	FoVG*
<i>Betula pendula</i>	Warzenbirke, Sandbirke	FoVG*
<i>Betula pubescens</i>	Haarbirke, Moorbirke	FoVG*
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG*
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG*
<i>Picea abies</i>	Fichte, Rottanne	FoVG*
<i>Pinus rotundata</i>	Spirke, Moor-Bergkiefer	
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer, Föhre	FoVG*
<i>Populus tremula</i>	Aspe, Espe, Zitterpappel	FoVG*
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG*
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche, Ahlkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG*
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide, Knackweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG*
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	FoVG*
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	

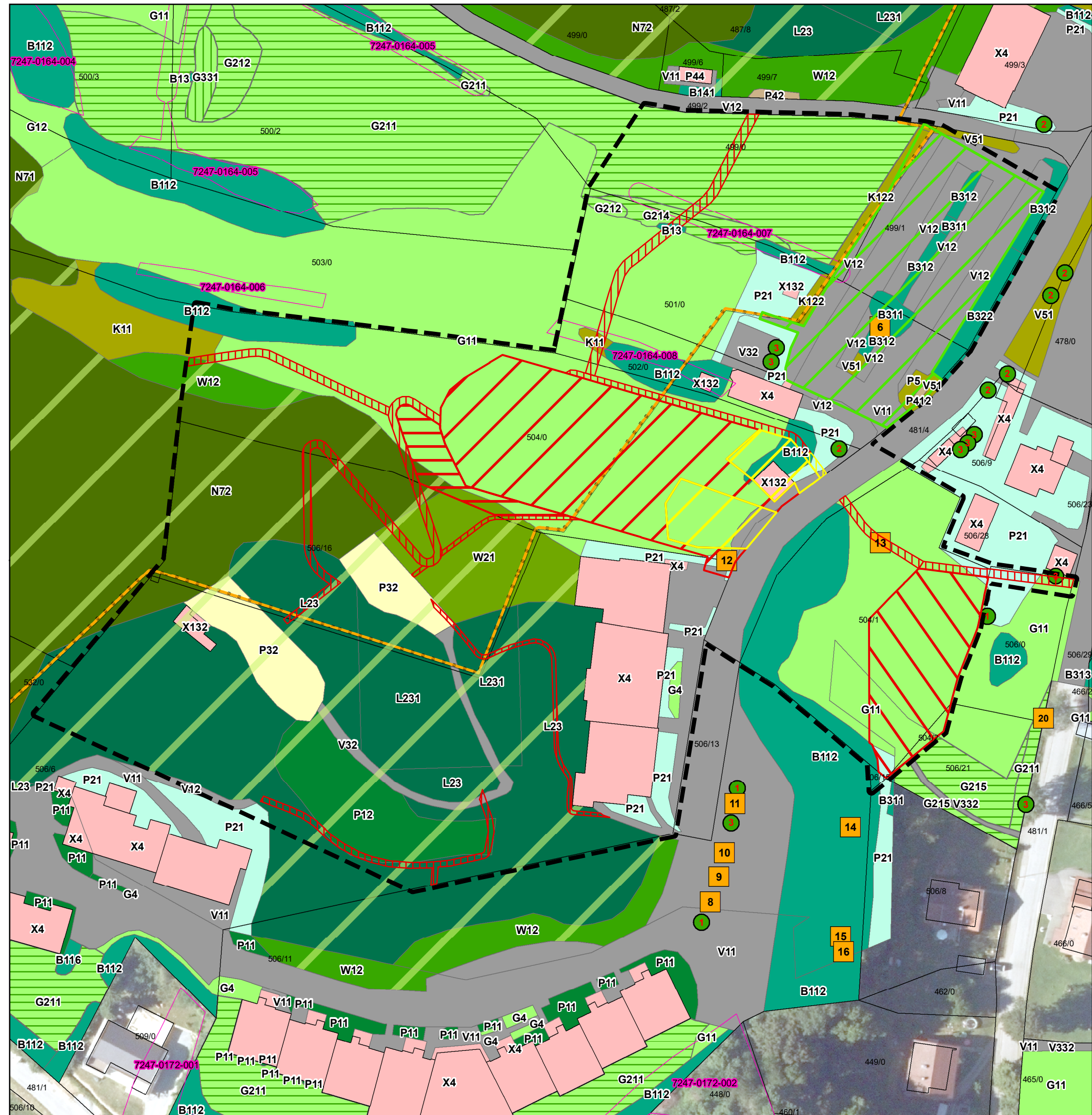
¹) Vgl. http://fgrdeu.genres.de/index.php?tpl=fv_oekGeMap, Übersicht der ökologischen Grundeinheiten zur Abgrenzung forstlicher Herkunftsgebiete.

Regierung von Niederbayern, SG 51, Fachfragen Naturschutz
Dr. W. Zahlheimer, 09.07.2014

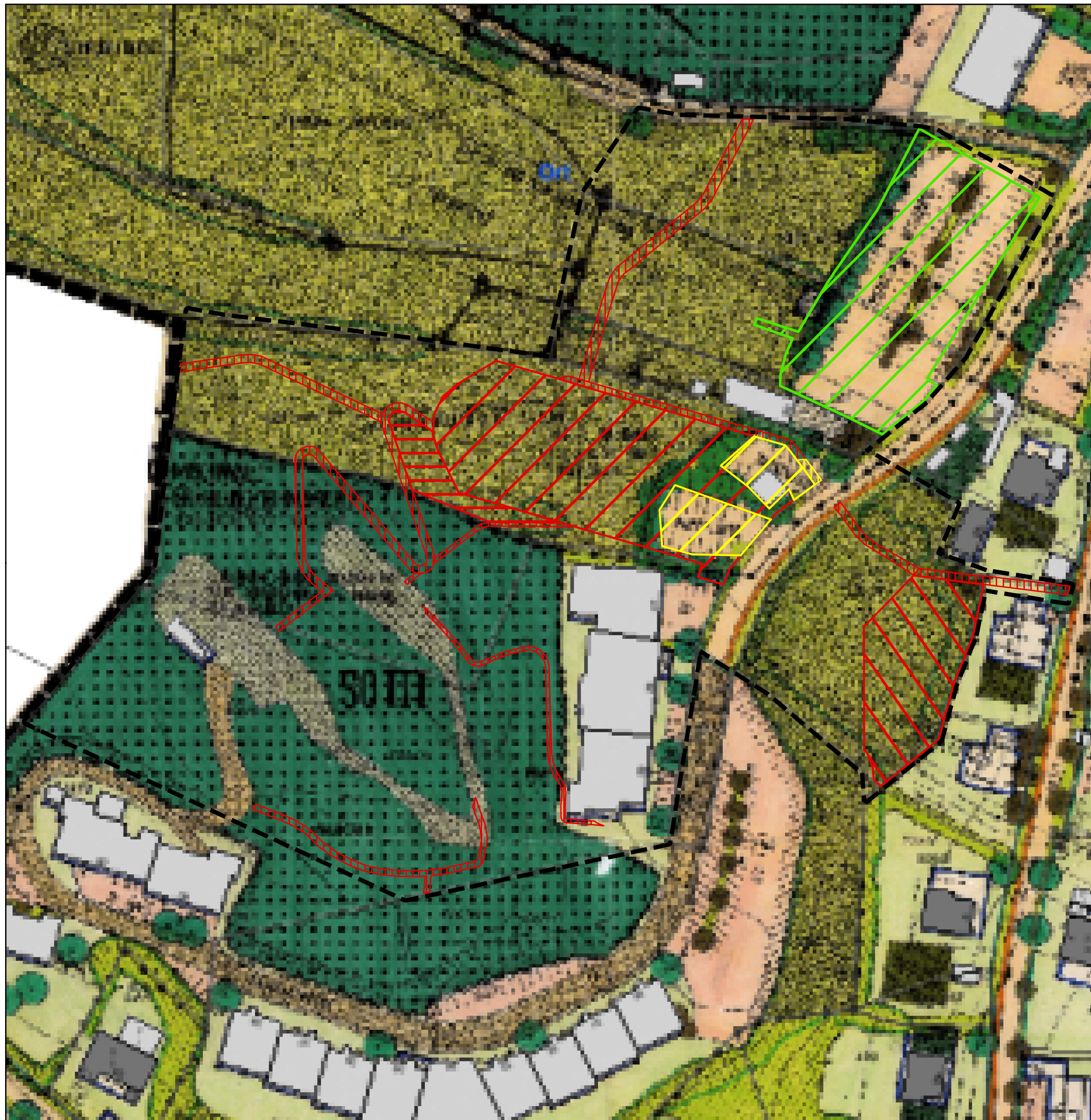
2

STRÄUCHER:		
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> bevorzugen!
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Juniperus communis</i>	Heidewacholder	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Heckenrose	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix repens</i>	Kriechweide	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Roter Hol.	
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball	

Tatsächlicher Bestand und Eingriff



Rechtskräftiger Bebauungsplan und Eingriff



Sonstige Planzeichen

- Artnachweise der Artenschutzkartierung
- im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasster Lebensraum
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
- Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild, den Klimaschutz (lokal) und die Erholung (Intensitätsstufe I)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Erläuterung Planzeichen

Planzeichen Bestand

Grünland und Krautfluren

- Intensivgrünland
 - G11 intensiv genutztes Grünland
 - G12 brachgefallenes Intensivgrünland
 - G4 Rasenfläche
- Extensivgrünland
 - G211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
 - G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
 - G214 artenreiches Extensivgrünland
 - G215 mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen
- Magergrünland
 - G331 Borstgrasrasen, artenarm oder brachgefallen
- Gras- und Krautfluren
 - K11 artenarme Gras- und Krautflur
 - K122 mäßig artenreiche Gras- und Krautflur auf frischem Standort
 - V51 Gras- und Krautflur auf Straßennebenflächen

Gehölzstrukturen

- Gehölze
 - B112 mesophile Gebüsche und Hecken
 - B116 Gebüsche und Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte
 - B13 verbuschte Brachflächen
 - B141 Schnitthecken
 - B311, B312, B313, B322 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen
- Einzelbaum
- Einzelstrauch

Wälder

- Vorwald
 - W21 Vorwald auf natürlich entwickelten Böden
- Waldmantel
 - W12 Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte
- Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil
 - L23 Buchenwald mit Fichtenanteil
 - L231 Buchenwald mit Fichtenanteil, junge Ausprägung (Bestandsalter ≤ 25 Jahre)
- Nadelholzforst
 - N71 strukturarmer Nadelholzforst
 - N72 strukturreicher Nadelholzforst

Siedlungsbereich und Verkehrsanlagen

- Lagerfläche
 - P412 Sonderfläche der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt
 - P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerfläche
- Gartenanlage
 - P21 Privatgarten strukturarm
- Parkanlage
 - P11 Park- und Grünanlage
 - P12 alte Park- und Grünanlage mit Minigolfanlage
- Sport- / Spiel- und Erholungsanlagen
 - P32 Spiel-/Sportplatz mit geringem Versiegelungsgrad

- Gebäude
 - X4 Wohn- und Nebengebäude
 - X132 Einzelgebäude im Außenbereich
 - P44 Kleingebäude der Energiewirtschaft
- Straßen, Wege und versiegelte Flächen
 - V11, V32 versiegelte Straßen und Wege
 - V12 befestigte Straßen und Wege
 - V332 Grünwege
 - P5 sonstige versiegelte Freiflächen

Erfassung potenzieller Quartiersbäume für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten

- Quartiersbaum mit potenziellen Baumhöhlen oder Spaltenquartieren

Bewertung der Gehölzstrukturen

- erhaltenswertes Gehölz mit landschaftsprägender Wirkung
- Gehölz mit mäßig landschaftsprägender Wirkung
- Sonstige Gehölze

Planzeichen Eingriffsermittlung

- Eingriff Tiefgarage
- Eingriff Tiefgarage, festgesetzte Parkplatz- und Gebäudefläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan
- Eingriff Wegeflächen
- Eingriff Wegeflächen, festgesetzte Parkplatz- und Gebäudefläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan
- Eingriff Baugrundstück Wohnbebauung
- Eingriff intensiv genutzte Grünfläche
- Entsiegelung Parkplatz

Erfasste Quartiersbäume (2017) innerhalb des geplanten Geltungsbereichs

Nr	Baumart	BHD (cm)	Quartiertyp
6	Bergahorn	30	Sonstige Spechthöhle
12	Spitzahorn	33	Nistkasten
13	Spitzahorn	40	Rindenspalte

Projekt:
Bebauungsplan "Solla-Hermannsau-Geyersberg"
Deckblatt Nr. 23, Stadt Freyung

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
31.01.2019

Planung:

Bearbeitung:
halser, augustin

Plannummer:
2400_GOP_bestand2

Team
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronom
dipl.-Ing., Landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

