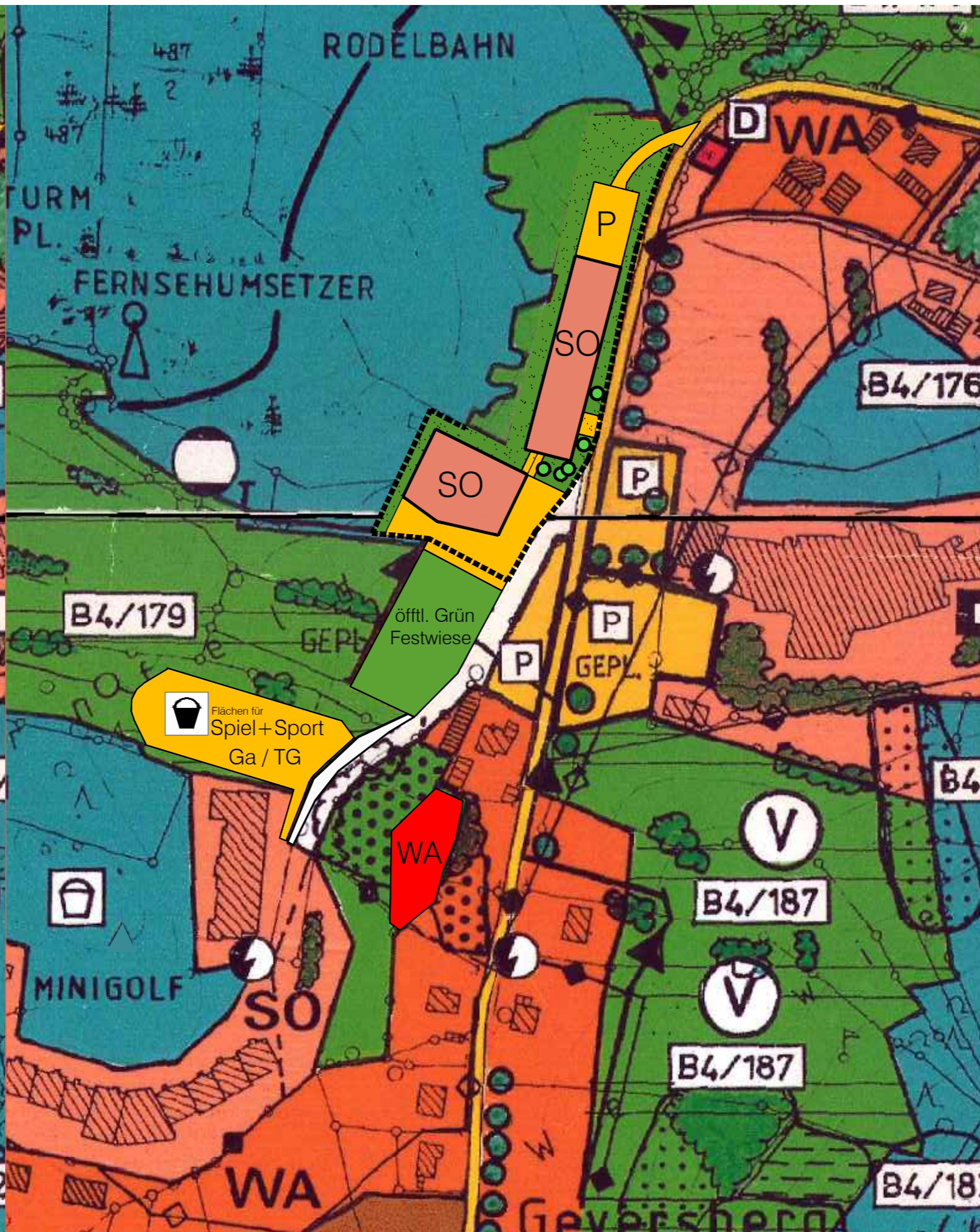


Planausschnitt aktueller rechtsgültiger Flächennutzungsplan

M 1 / 2000  
25.05. 2022



Planausschnitt Änderungsbereich

M 1 / 2000  
25.05. 2022

SO	Sondergebiet n. § 11 BauNVO (SO)	P (priv.) Grünfläche	Grünfläche
P	Verkehrsfläche	P	Grünfläche

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.05.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 25 beschlossen.
2. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 25 in der Fassung vom 08.06.2020 hat in der Zeit vom 13.07. 2020 bis 12.08. 2020 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 25 in der Fassung vom 08.06. 2020 hat in der Zeit vom 08.07. 2020 bis 07.08. 2020 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 25 in der Fassung vom 08.03. 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03. 2020 bis 14. 04. 2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 25 in der Fassung vom 08. 03. 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 03. 2022 bis 18. 04. 2022 öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Freyung hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25. 05. 2022 das Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 25. 05. 2022 abgewogen und festgestellt.

Stadt Freyung, den 06. 06. 2022

.....  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

8. Das Landratsamt Freyung - Grafenau hat das Deckblatt Nr. 25 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom . . . . 2022 AZ . . . .FP-2022 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

9. Ausgefertigt  
Stadt Freyung, den . . . . 2022

.....  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich

10. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 25 wurde am . . . . 2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Stadt Freyung, den . . . . 2022

.....  
1. Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich



Stadt Freyung

Flächennutzungsplan Deckblattänderung Nr. 25  
(SO Bergglashütte)

Erläuterung und Begründung

08.03.2022

## 1. Planungsanlass

Anlässlich und im Rahmen der geplanten Gartenschau 2023 soll im Ortsteil Geyersberg der Bereich Bergglashütte neu geordnet werden, um hier weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen als attraktive Ergänzung für die geplante Gartenschau, aber auch für die Zeit danach.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,24 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ort:  
482, 487/8, 499/1 tw., 499/2, 499/3, 499/7

## 3. Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Das ausgewiesene Sondergebiet im Süden wird nach Westen hin erweitert, um hier Flächen für Innen- und Außengastronomie in Kombination mit dem erweiterten Flächenangebot für die bereits vorhandenen Glaskunst-Verkaufsflächen zu schaffen.

Das Vorfeld dieser baulichen Anlage soll neu geordnet werden im Sinne einer großzügigen Eingangs- und Zugangssituation zu dieser Touristeneinrichtung.

Im Bereich der ausgewiesenen Verkehrs- bzw. Parkplatzfläche im Norden soll ein weiteres Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe, Erholungs- und Wellnessflächen mit dazugehörigen Verwaltungsflächen und zugehörigen Stellplätzen ausgewiesen werden.

Die Reduzierung der aktuell ausgewiesenen Parkplätze auf einen kleineren Bereich im Norden wird kompensiert durch, in jüngster Zeit erweiterte Parkplätze im Bereich der Klinik Bavaria/Waldparkplatz und durch den Neubau einer öffentlichen Tiefgarage südlich des Planungsbereiches. Damit kann auch bei Realisierung eines zulässigen Bauwerks auf dem vorhandenen Parkplatz die zu erwartende Nachfrage von öffentlichen Parkplätzen bzw. Stellplätzen erfüllt werden.

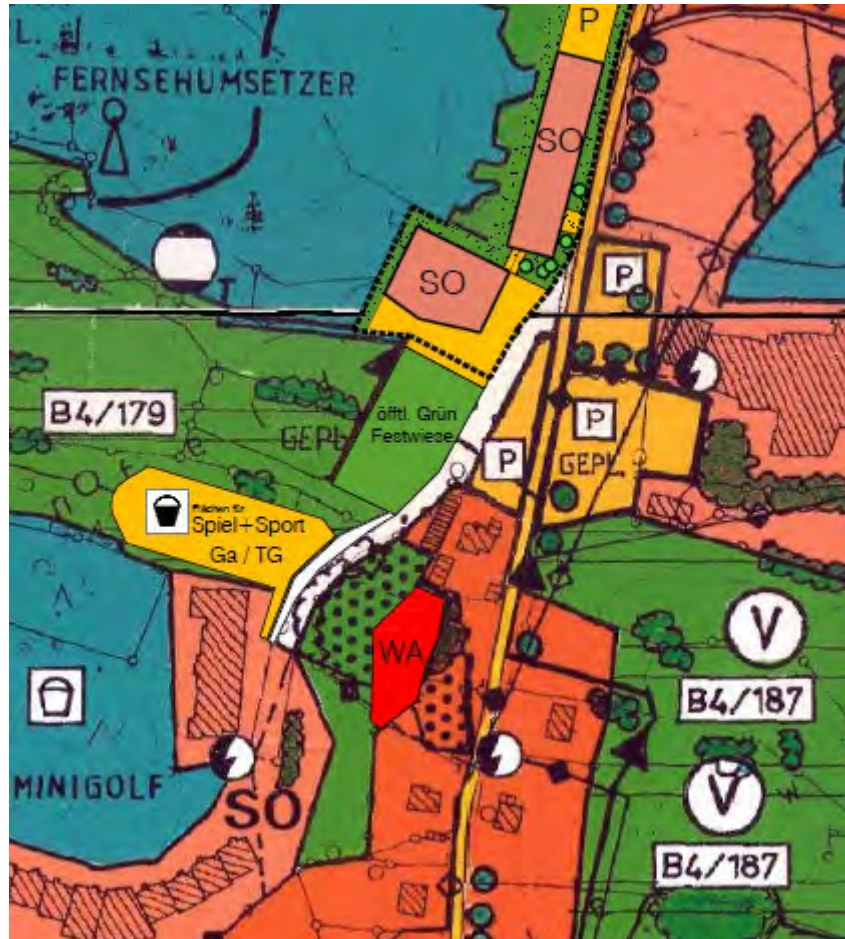
Die erforderlichen Stellplätze für ein Bauwerk im neu ausgewiesenen SO sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die reduzierten Grünflächen werden durch entsprechende Festsetzungen im parallel geführten Bebauungsplan ausgeglichen und kompensiert.

Die Erschließung der beiden Sondergebiete bleibt im Grundsatz gegenüber der aktuellen Situation gleich.

# Stadt Freyung Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 25

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 25 gemäß § 10a BauGB



Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist einem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1. Inhalt des Bebauungsplanes

### 1.1. Planungsanlass / Ziel / Zweck

Die Stadt Freyung plant für die Landesgartenschau 2022 die Neuordnung des Bereiches Bergglashütte im Norden von Geyersberg. Dafür wird der bestehende Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nummer 25 geändert. Dargestellt werden zwei Sondergebiete (Erweiterung bestehendes SO, neues Sondergebiet), Verkehrsflächen sowie Grünflächen.

Landschaftsplanerische Ziele:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Waldmantel- und Waldflächen
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- Stärkung des Bereichs Geyersberg – Solla in seiner Funktion als Schwerpunkt für die Erholung.

## 1.2. Angaben zum durchgeführten Bauleitverfahren „SO Ferienpark Geyersberg“

- ❖ Aufstellungsbeschluss:  
20.05.2019
- ❖ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:  
Bekanntmachung am 04.07.2020 im Stadtinformationsblatt  
Auslegung vom 13.07.2020 bis 12.08.2020
- ❖ frühzeitige Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:  
07.07.2020 bis 07.08.2020
- ❖ Billigungsbeschluss:  
14.09.2020
- ❖ Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  
Bekanntmachung am 10.03.2022 in der Passauer Neuen Presse Ausgabe F  
Auslegung vom 18.03.2022 bis 18.04.2022
- ❖ Fachstellenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:  
11.03.2022 bis 13.04.2022
- ❖ Feststellungsbeschluss:  
25.05.2022
- ❖ Bekanntmachung der Genehmigung:  
Bekanntmachung am 24.05.2023 im Stadtinformationsblatt

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### 2.1. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreiben und bewertet wurden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung berücksichtigt. Im Umweltbericht wurden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch wurden im Umweltbericht bewertet und abgewogen.

### 2.2. Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Artenschutzkartierung und Biotopkartierung enthalten für den Vorhabensbereich keine Nachweise von im Sinne des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten.

### 2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Vorhabensbedingt ist von einem geringen bis hohen Nutzungs- / Versiegelungsgrad auszugehen. Es ist mit einem Gesamtkompensationsbedarf von ca. 0,3 ha zu rechnen.

### 2.4 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Gewerbe, Parkplatz) auszugehen.

### 2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Bauleitplanung setzt einen Rahmen für die geplanten Maßnahmen im Zuge der Gartenschau. Die Gartenschaukonzeption wurde durch einen Wettbewerb und darauf aufbauende Konzepte entwickelt.

## 3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 3.1. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bayerisches Amt für Denkmalpflege, Bayernwerk, Bund Naturschutz Bayern, Kabel Deutschland, Kreisbrandrat, Landratsamt Freyung Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisbaumeisterin), Regierung von Niederbayern, Deutsche Telekom, Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern, Waldwasser, Wasserwirtschaftsamt und ZAW Donau-Wald angehört und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung wurden gesammelt, abgewogen und im weiteren Bauleitverfahren entsprechend berücksichtigt.

### 3.2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen, Bayerisches Amt für Denkmalpflege, Bayernwerk, Bund Naturschutz Bayern, Kabel Deutschland, Kreisbrandrat, Landratsamt Freyung

Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisbaumeisterin), Regierung von Niederbayern, Deutsche Telekom, Waldwasser, Wasserwirtschaftsamt, ZAW Donau-Wald, Markt Röhrnbach und Markt Perlesreut angehört und um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung wurden gesammelt, abgewogen und im Bauleitverfahren entsprechend berücksichtigt.

#### 4. Fazit

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 25 wird unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung das Planungsziel der Stadt Freyung erreicht und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Bergglashütte für die Zukunft gesichert.



Thomas Poxleitner  
Bauamtsleiter

Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 25  
Stadt Freyung

**Umweltbericht**

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

**Team  
Umwelt  
Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>e</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

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

Bearbeitungsvermerke:

P:\\_2847\_GOP\_Bergglashütte\  
berichte\  
2847\_DB\_FNP\_Bergglashuette\_beri  
cht3.odt

fritz halser – 08.03.2022

## Inhaltsverzeichnis

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



# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung plant für die Landesgartenschau 2022 die Neuordnung des Bereiches Bergglashütte im Norden von Geyersberg. Dafür wird der bestehende Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nummer 25 geändert. Dargestellt werden zwei Sondergebiete (Erweiterung bestehendes SO, neues Sondergebiet), Verkehrsflächen sowie Grünflächen.

### Landschaftsplanerische Ziele:

- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Gehölzbestände als Lebensraum und raumbildendes Element
- weitestmöglicher Erhalt vorhandener Waldmantel- und Waldflächen
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen
- 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 gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- Eingriffe in Magergrünland
- Eingriffe in Gehölzgruppen sowie in Waldmantel- und Waldflächen
- mögliche Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume und Arten
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- 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 wurden keine Anregungen im Hinblick auf eine Ausweitung des Untersuchungsumfangs eingebracht.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Er wird im Westen begrenzt durch Wald, im Norden durch Wald sowie einen Forstweg, im Osten durch die Ortsstraße und im Süden durch einen bestehenden Parkplatz mit angrenzendem Grünland.

Eine schalltechnisches Gutachten wurde erstellt (siehe zusammenfassende Hinweise in Kapitel 2.2.7).

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. Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten im Juni/Juli 2019 ergänzende Erhebungen zur Zauneidechse sowie im Juni 2019 eine Erhebung potenzieller Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten im geplanten Geltungsbereich.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild erfolgt eine Bewertung im Mittel- und Nahbereich.

## 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 teilweise in einer naturschutzfachlich hinreichend gesicherter Fläche (Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone Naturpark) (Rauminformationssystem Bayern, Stand 02.2020).

### Vorbereitende Bauleitplanung

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

- Sondergebiet (SO)
- ruhender Verkehr (P)
- Wald (petrol)
- gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freiflächen, Bachauen und Talräume von Aufforstung und Bebauung freihalten (grün)
- „KAP.“ bezieht sich auf die östlich der Straße vorhandene Kapelle.

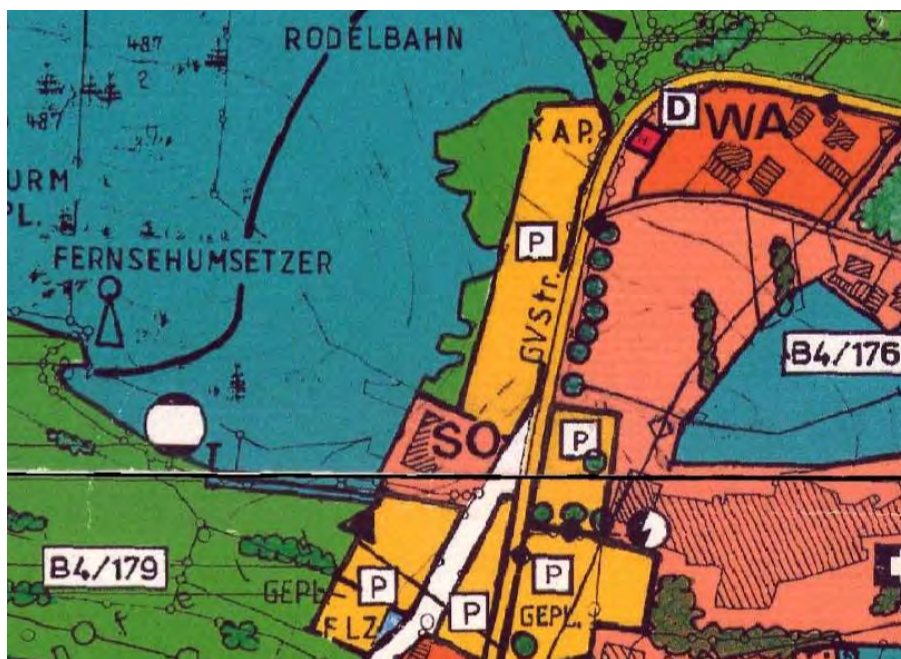


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung.

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

- Baumhecke (grüne Heckensymbole mit „B“):
  - Erhaltung als landschaftsprägende und belebende Grünstrukturen,



- Erhaltung als Lebens- und Zufluchtsort vieler Kleintiere
- Artenzusammensetzung gemäß Standortbedingungen
- Von Aufforstung frei zu haltende Flächen (schwarze, horizontale Schraffur)
- Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung nach dem Waldfunktionsplan
- Mischwald (gepunktete Fläche mit grüner Umrandung): Erhalt und pflegliche Nutzung der Mischwälder durch
  - kleinräumige Verjüngung
  - Aufbau strukturreicher, ungleichaltriger Bestände
  - Belassen eines geringen Totholzanteils
  - Belassen von Altbäumen
- Landschaftsraum mit besonderer ökologischer Funktion und kulturhistorischer Bedeutung „Kreuzberger Kegel mit Hecken- und Rankenfluren“ (grüne vertikale Schraffur)
  - Erhaltung der schützenswerten historischen Kulturlandschaft
  - Erhaltung und Pflege der Hecken: Entwicklung von mageren Säumen, Nutzung der Hecken durch abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen
  - Aufwertung der Ranken durch Anlage von Pufferstreifen
  - möglichst extensive Nutzung zwischen den Hecken
  - keine Aufforstung zwischen den Hecken.



Abbildung 2: 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 folgende Zielvorgaben für den Bereich formuliert:

- Sicherung des hohen Laubholzanteils bzw. vorrangige Verjüngung reiner Fichtenbestände und strukturarmer Waldbereiche in strukturreiche, plenterartig bewirtschaftete Mischwälder mit hohem Laubholz- und Tannenanteil an der Ilz-Osterbach-Steilstufe und im Dreiburgenland.

**Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)**

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

**Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen**

Der Westteil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit der Notwendigkeit einer Herausnahme oder Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung ist zu rechnen.

Im Geltungsbereich liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Folgende im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern von 1988 erfasste Flächen liegen im Umgriff des Vorhabens (100 m Radius):

- 7247-0155-001: Hecken südlich Solla
- 7247-0161-001: Feldgehölz südlich Solla
- 7247-0164-005: Hecken und Gehölze nordwestlich Geyersberg
- 7247-0164-007: Hecken und Gehölze nordwestlich Geyersberg
- 7247-0164-008: Hecken und Gehölze nordwestlich Geyersberg

Im Geltungsbereich des Bauleitplans liegt mit dem Magerrasen entlang der Straßenböschung (452 m<sup>2</sup>) eine gesetzlich geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG.



## **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 bilden Dunkler Diatexit mit granitischer bis granodioritischer Zusammensetzung („Palit“) im Nordteil und Fließerde (Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig) im Südteil (dGK25, BayernAtlas 2020).

Der Planungsbereich liegt an einem Osthang zwischen ca. 760 m und 780 m ü. NN.

#### **Potenziell-natürliche Vegetation**

Das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (2020) 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 rauer 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 können dem Bestandsplan, der dem Bebauungsplan „SO Berglashütte“ beigefügt ist, entnommen werden.

Neben versiegelten Parkplatzflächen liegen großteils Wald- und Waldmantelflächen vor. Im Süden befindet sich die Weinfurter Berglashütte mit bestehendem geschottertem Parkplatz. Unmittelbar daran grenzt ein geschotterter Weg an.

## 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

### Beschreibung:

Folgende Bestandstypen liegen innerhalb des Geltungsbereichs. In Klammern ist die schutzgutbezogene Bedeutung angegeben. Die Kürzel beziehen sich auf die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung.

### Erläuterung Wertstufen:

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

- Gebüsche und Hecken B112 (II+)
- Schnitthecke B141 (I+)
- Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend standortheimischen Arten B312 (II+)
- Extensiv genutztes Grünland G211 (II+)
- Magerrasen G313 (III), gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG, mit viel Gewöhnlicher Pechnelke (gefährdete Pflanzenart gemäß Roter Liste Bayern)
- mäßig artenreiche Gras- und Krautfluren K122 (II-)
- Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil L23, L231, L232 (II+)
- strukturreicher Nadelholzforst N72 (II-)
- Garten strukturarm, intensiv gepflegte Grünfläche P21 (I+)
- Holzlagerplatz, Erdablagerungen P42 (I-)
- Straßen, Wege, Flächen versiegelt bzw. befestigt V11, V12 (I-)
- Straßennebenflächen V51 (I+)
- Waldmantel W12 (II+)
- Gebäude X4 (I-)

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

### Potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten

Für die Gehölze außerhalb geschlossener Waldflächen wurde bereits im Vorfeld zur Gartenschauplanung eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume durchgeführt. Potenzielle Quartiersbäume im Waldbereich des geplanten Bebauungsplanes wurden im Juni 2019 erhoben. Aufgrund des belaubten Zustands im Juni war der Kronenbereich teilweise nicht vollständig einsehbar. Bäume mit entsprechenden Unsicherheiten wurden nach dem worst-case-Prinzip als Quartiersbaum mit aufgenommen. Im Geltungsbereich und direkt daran angrenzend wurden 20 potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten erfasst.

### Zauneidechse

Aufgrund der örtlichen Situation war ein Vorkommen der Zauneidechse wahrscheinlich. Als Beurteilungsgrundlage wurden artspezifische Erhebungen durchgeführt. Die Erhebungen zur Zauneidechse (4 Begehungen im Zeitraum Juni, Juli 2019 bei jeweils geeigneter Witterung) ergaben ein Auftreten am Waldrand im Westen und Südwesten des geplanten Geltungsbereiches. Ein Einzelnachweis erfolgte im Bereich von Gehölzablagerungen südwestlich des Parkplatzes.



## Säugetiere

Die Haselmaus ist eine Charakterart artenreicher und lichter Wälder mit gut ausgeprägter Strauchschicht, so dass ausreichend Nahrung vorhanden ist. Aufgrund der Bestandssituation mit dem strukturreichen Waldmantel im Westen des vorhandenen Parkplatzes kann ein Vorkommen der Haselmaus nicht ausgeschlossen werden. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Vor allem Waldränder und strukturreiche Gehölze werden aufgrund des Artenreichtums gerne besiedelt. Die nachtaktiven Haselmäuse gelten als ortstreu und besetzen feste Streifgebiete (LfU, Arteninformation).

### Auswirkungen:

Ein kleinflächiger Magerrasen (gesetzlich geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG) wird beeinträchtigt werden. Der Verlust muss mindestens flächengleich kompensiert werden. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Magerrasenverlust anstelle eines gleichartigen Biotoptyps auch durch Neuentwicklung von arten- und strukturreichem Dauergrünland, das den Kriterien des Art. 23 BayNatSchG entspricht, kompensiert werden (gleichwertiger Biotoptyp).

Gesetzlich geschützte Gehölze in der freien Landschaft (Art. 16 BayNatSchG) werden ebenfalls kleinflächig beansprucht.

Von den potenziellen Quartiersbäumen gehen voraussichtlich 1-3 Stück verloren.

Waldflächen (incl. Waldmantel) gehen im Umfang von ca. 1.500 m<sup>2</sup> verloren. Sie werden überwiegend durch Grünflächen ersetzt. Gemäß Schreiben des AELF Regen Abteilung Forsten vom 31.07.2020 kann die erforderliche Rodungserlaubnis im Zuge des Bauleitplanverfahrens in einem Umfang von 1.451 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken Fl.Nr. 487/8 und 499/7 aus forstfachlicher Sicht erteilt werden, da keine forstfachlichen Gründe dagegenstehen.

Extensivwiesenflächen gehen kleinflächig verloren (randliche Inanspruchnahme).

Der südlich Teillebensraum der Zauneidechse wird durch die geplanten Vorhaben zerstört. Der Zauneidechsenlebensraum im Norden wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben erfolgt ein Eingriff in den Waldmantel westlich des Parkplatzes (potentieller Haselmaus-Lebensraum). Darüber hinaus wird durch Verschattung des geplanten Gebäudes der Waldmantel in seiner Ausprägung beeinträchtigt.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer bis hoher 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). Da es sich nicht um landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, ist die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens nicht bewertet (UmweltAtlas Bayern Boden 2019).

Der überwiegende zur Bebauung vorgesehene Bereich ist bereits im Ausgangszustand versiegelt (Parkplatz, Gebäude) und damit im Hinblick auf die Bodenfunktionen stark vorbelastet. Versiegelte Bereiche sind als Standorte mit geringer Bedeutung einzustufen. Bereiche unter Dauerbewuchs sind als Standorte mittlerer Bedeutung einzustufen. Dabei ist der natürliche Bodenaufbau im Böschungstreifen zwischen Parkplatz und Straße infolge der durchgeführten Geländeänderungen beeinträchtigt. Als Standorte mit hoher Bedeutung werden die betroffenen Waldbereiche eingestuft (naturnaher, nur gering veränderter Bodenaufbau).

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte von überwiegend geringer sowie kleinflächig mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

### Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Bauparzellen, befestigten Freiflächen und Zufahrten mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Waldflächen, Grünflächen).

Aufgrund des im Ausgangszustands hohen Versiegelungsgrads werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von geringer Erheblichkeit eingestuft.

## **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 überwiegend um Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Gebäude, befestigte Flächen). Außerhalb der versiegelten / bebauten Bereiche sind als Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser einzustufen.

### Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Aufgrund des im Ausgangszustands hohen Versiegelungsgrads werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von geringer Erheblichkeit eingestuft.

## **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

### Beschreibung:

Der Bereich der Ortschaften Geyersberg und Solla wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) als Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion aufgrund des Offenlandcharakters (Acker, Grünland, Mischnutzung) eingestuft. Der vorhandene Wald wird als Frischluftentstehungsgebiet geführt. Den umgebenden Waldflächen ist ein ausgleichende Wirkung auf das 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 der Ausgangssituation und des weitgehenden Erhalts der umgebenden Waldflächen sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

### 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Der Vorhabensbereich wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) durch seine Lage im Landschaftsbildraum Ilz-Osterbacher Steilstufe als Gebiet mit hohem Erholungswert und sehr hoher landschaftlicher Eigenart eingestuft.

Durch die vorhandenen Gebäude- und Parkplatzflächen ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.

Die vorhandenen 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:

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes und der Errichtung eines Gebäudes oder einer Parkgarage wird das Landschaftsbild verändert.

Durch den weitgehenden Erhalt von Wald- und Gehölzflächen und geplante Eingrünungsmaßnahmen werden Veränderungen des Landschaftsbilds minimiert.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Unmittelbar östlich der Straße zwischen Geyersberg und Solla befindet sich ein Bodendenkmal (D-2-7247-0152).

Die Bayernwerk Netz GmbH hat in ihrer Stellungnahme auf eine randlich vorhandene Gasversorgungsleitung hingewiesen.

#### Auswirkungen:

Es erfolgen keine Eingriffe in das vorliegende Bodendenkmal.

Die Hinweise in der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH zum Umgang mit der Gasleitung sind zu beachten.

Insgesamt ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

### 2.2.7 Mensch

#### Beschreibung:

Vor allem der Waldbereich im Westen hat gemäß Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan (LRP 12) eine mittlere Schutzwürdigkeit bzgl. der Erholung.

Die vorhandenen Weinfurtners Bergglashütte dient als touristischer Anziehungspunkt. Entlang der Verbindungsstraße Geyersberg – Solla überwiegt Wohnbebauung. Es sind Wander- und Radwege entlang der Straße ausgewiesen.

Im Hinblick auf Aspekte des Immissionsschutzes wird auf das Gutachten des Büros Hook & Partner Sachverständige verwiesen.



### Auswirkungen:

Die geringfügigen Waldverluste (randliche Inanspruchnahme) führen zu keiner nennenswerten Reduzierung der Erholungsfunktion der großflächigen Waldbereiche am Geyersberg.

Das vorliegende Immissionsschutzgutachten kommt in der zusammenfassenden Bewertung zu dem Schluss, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine schallschutztechnischen Konflikte in Bezug auf den Verkehrs-, Gewerbe- oder Sportlärm verursacht werden. Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

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 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung**

Vorhabensbedingten ist von einem geringen bis hohen Nutzungs- / Versiegelungsgrad auszugehen.

Es ist mit einem Gesamtkompensationsbedarf von ca. 0,3 ha zu rechnen.

## **3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens am geplanten Standort ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (Gewerbe, Parkplatz) auszugehen.

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

Anzustreben ist ein weitestmöglicher Erhalt von Wald- und Gehölzbereichen sowie eine Berücksichtigung artenschutzfachlicher Aspekte.

Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Bauleitplanung setzt einen Rahmen für die geplanten Maßnahmen im Zuge der Gartenschau. Die Gartenschaukonzeption wurde durch einen Wettbewerb und darauf aufbauende Konzepte entwickelt.

## **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.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Vorkommen von Zauneidechsen wurden im Rahmen von 4 Begehungen überprüft.

Für die berührten Waldbereiche wurde eine Quartierbaumerfassung ergänzt.

Erhebungen bezüglich der Haselmaus wurden aufgrund des zeitlichen Rahmens nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung.

Sollten sich mit fortschreitender Konkretisierung des Planungskonzepts zur Gartenschau Änderungen ergeben, so sind diese in der Wirkungsabschätzung zu ergänzen.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Vorgaben zum Monitoring werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung formuliert.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Freyung durch Deckblatt 25 wird die bauleitplanerische Voraussetzung für die in diesem Bereich geplante Landesgartenschau geschaffen.

Die Darstellung des bestehenden Sondergebiets wird durch das Deckblatt angepasst und eine Verkehrsfläche angelagert. Die bisher dargestellte Parkplatzfläche im Norden wird verkleinert und durch ein zweites Sondergebiet ergänzt. Angrenzend werden Grünflächen und Einzelbäume dargestellt.

Der zu erwartende Kompensationsbedarf beträgt ca. 0,3 ha.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</b>
Arten und Lebensräume	mittel-groß
Boden	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering - mittel