

Bebauungsplan / Grünordnungsplan
„SO Ferienpark – Geyersberg“
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:\
_2999_GOP_SO_Ferienpark_Geyers
berg\berichte\
2999_GOP_FerienparkGeyersberg_
bericht3.odt

fritz halser – 30.11.2020

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.....	12
2.2.4 Schutzgut Klima und Luft.....	12
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	13
2.2.6 Kultur- und Sachgüter.....	13
2.2.7 Mensch.....	14
2.2.8 Wechselwirkungen.....	14
2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten.....	15
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 Anhang.....	22

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000

Weitere Anlagen

- Lärmgutachten Hooock & Partner Sachverständige

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Freyung will die vorhandenen baulichen Anlagen im Ferienpark Geyersberg in ihrem Bestand und in ihrer Funktion sichern. Aus diesem Grund wird ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt, der die von Anbeginn geplante Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung und die Gestaltung der geplanten und vorhandenen Anlagen in ihrer Grundsätzlichkeit sichert.

Dafür wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Ferienpark – Geyersberg“ ersetzt.

Die Vorgaben aus dem Plan von 1994 werden im Wesentlichen übernommen. Teile werden den aktuellen Standards bzw. der gegebenen Bestandssituation entsprechend angepasst oder ergänzt.

Eckdaten des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Ferienpark – Geyersberg“:

- Geltungsbereich ca. 2,24 ha
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet nach § 11 BauNVO
- maximale Grundflächenzahl: 0,35
- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: gestaffelt bis zu acht Vollgeschosse
- allgemein zulässige bauliche Nutzungen: Hotel und Hotelappartements, Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, Läden zur Versorgung des Gebietes, Anlagen zur Kinderbetreuung und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
- ausnahmsweise zulässige bauliche Nutzungen: sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebsleiterwohnungen.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßen- und Wegenetz im Planungsgebiet. Die Verkehrsanlagen sollen in Teilen neu gestaltet werden, werden jedoch nicht grundlegend verändert.

Grünordnerische Ziele:

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

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Betrachtet werden die Umweltauswirkungen, die durch die Änderungen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan entstehen können.

- Veränderung von Sondergebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge veränderter Bebauung
- Eingriffe in Hecken sowie in Waldflächen
- mögliche Eingriffe in Extensivgrünland
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- mögliche Störwirkungen durch die zusätzliche Erholungsnutzung

- mögliche Beeinträchtigungen geschützter Lebensräume und Arten.

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 und Norden begrenzt durch Wald, im Osten und Süden durch Gehölze. Der Auswirkungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt (siehe zusammenfassende Hinweise in Kapitel 2.2.7 und beigefügte Anlage).

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Mai 2017 und 2018 für die landschaftsökologische Erfassung des geplanten Gartenschaugeländes durchgeführt. Hier wurden auch potentielle Quartiersbäume im Offenland erfasst. Im Juli 2020 wurde eine Begehung des Vorhabensbereiches zur Aktualisierung der Bestandsdaten durchgeführt.

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 grenzt zum Teil unmittelbar an eine naturschutzfachlich hinreichend gesicherter Fläche an (Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone Naturpark) (Rauminformationssystem Bayern, Stand 07.2020).

Vorbereitende Bauleitplanung

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

- Sondergebiet (SO)
- Wald (petrol) mit Spielplatz/Minigolf und mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (SK)
- gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freiflächen, Bachauen und Talräume von Aufforstung und Bebauung freihalten (grün)
- Hecke / Gebüsch (grün)
- Trafostation.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freyung.

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

- Hecke (grüne Heckensymbole):
 - Erhaltung als landschaftsprägende und belebende Grünstruktur
 - Erhaltung als Lebens- und Zufluchtsort vieler Kleintiere
 - Artenzusammensetzung gemäß Standortbedingungen
- Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung und den Klimaschutz nach dem Waldfunktionsplan
- Nadelwald (gepunktete Fläche mit grüner Umrandung und „N“): Ziele gemäß forstwirtschaftlichem Leitbild, u.a.:
 - nachhaltige Nutzung der Wälder
 - Sicherung und Verbesserung der Bestandsstabilität durch standortgerechte Baumarten
 - Erfüllung der Waldfunktionen gemäß des Waldfunktionsplanes
- Mischwald (gepunktete Fläche mit grüner Umrandung und „M“): Erhalt und pflegliche Nutzung der Mischwälder durch
 - kleinräumige Verjüngung
 - Aufbau strukturreicher, ungleichaltriger Bestände
 - Belassen eines geringen Totholzanteils
 - Belassen von Altbäumen
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayerns (orange umgrenzter Bereich)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Freyung.

Bestehender Bebauungsplan

Im Bereich des aktuellen Vorhabens liegt der großflächige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Solla-Hermansau-Geyersberg“ von 1994 vor. Er wird im Vorhabensbereich durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Ferienpark – Geyersberg“ ersetzt. Der bestehende Bebauungsplan enthält im Vorhabensbereich folgende Aussagen:

- SO III (Hotels und Hotelappartements mit den dazugehörigen Parkplätzen, Minigolf und Grünflächen)
- bestehende Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl und Baugrenzen
- Flächen für Gemeinschaftsstellplätze bzw. für private Stellplätze
- private Straßen und Wege
- Trafo, Erdkabel
- öffentliche und private Grünflächen
- Erholungswald, Klimaschutzwald
- Einzelbäume bestehend und zu erhalten
- Einzelbäume zu pflanzen
- Hecken bestehend und zu erhalten
- Hecken zu pflanzen
- Fassadenbegrünung geplant
- Ausblick
- Empfehlungen bzw. Hinweise zu Maßnahmen der Landschaftspflege:
 - M2: In bestehender Hofsituation Bäume pflanzen, ca. 20 qm Asphalt sind auszubauen
 - M3: Vorhandene Müllhäuschen begrünen bzw. die bestehende Abpflanzung ergänzen
 - M5: Zur langfristigen Sicherung bestehender Bäume im Stellplatzbereich ist es erforderlich, folgende Baumstandortverbesserungen durchzuführen:
 - 1. Vergrößern der den Pflanzen zur Verfügung stehenden Pflanzflächen; Entfernung eines Asphaltstreifens von mindestens 2,5 m Breite

- 2. Bodentiefenlockerung und Düngung
- 3. Abpflanzungen des Pflanzstreifens mit Bodendeckern.

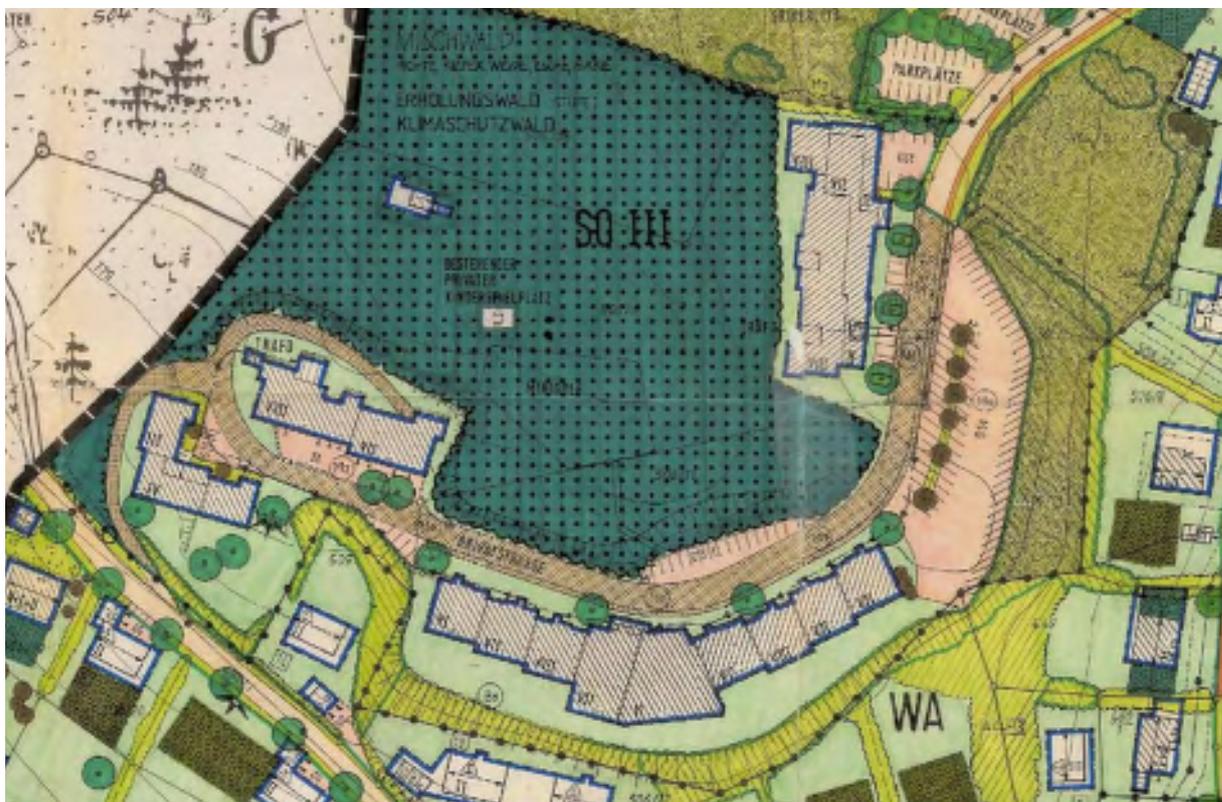


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan "Solla-Hermannsau-Geyersberg" von 1994.

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“.

Die biotopkartierten Flächen im Süden des Geltungsbereiches (siehe unten) sind Teil des regional bedeutsamen Komplexlebensraumes „Hecken, Gehölze, Naß- und Magerwiesenreste südlich Geyersberg“. Für diesen Bereich formuliert der Kartenteil das Ziel „Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume“.

Als weitere Zielvorgaben formuliert der Kartenteil des ABSP für den Geltungsbereich:

- Erhalt der Hecken und sonstigen Gehölze, Pflege der Hecken und weitgehender Verzicht auf flächige Aufforstungen in Gebieten mit ausreichender Dichte an Gehölzstrukturen
- Erhalt und Optimierung von Heckenkomplexen und Gebieten mit sehr hoher Dichte an Gehölzstrukturen
- 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 das Landschaftsbild, den Klimaschutz (lokal) und für die Erholung (Intensitätsstufe I) dar.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Geltungsbereich grenzt in Teilen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an.

Folgende im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern von 1989 erfasste Flächen liegen teilweise im Geltungsbereich:

- 7247-0172-001
- 7247-0172-002 (Hecken und Gehölze südlich Geyersberg).

Im Geltungsbereich des Bauleitplans befindet sich ein kleiner Bereich (ca. 73 m²) mit gesetzlich geschütztem Grünland gemäß Art. 23 BayNatSchG.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit 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 (Moldanubikum s.str., Dunkler Diatexit mit granitischer bis granodioritischer Zusammensetzung) (FIS-Natur 2020).

Der Planungsbereich liegt an einem Süd- bzw. Osthang zwischen ca. 758 m und 785 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 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 Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt.

Der Geltungsbereich ist mit vier Gebäudegruppen bebaut, die sich an den vorhandenen Bergrücken anlehnen. Die teils voluminösen Gebäude werden überwiegend als Ferienwohnanlagen genutzt. Die Gebäude besitzen aufgrund ihrer exponierten Lage und ihrer Höhe teilweise eine erhebliche Fernwirkung.

Im Gebäudeumfeld befinden sich Garten- und Grünflächen (überwiegend auf der Gebäudevorderseite), sowie Wiesenflächen (auf der Gebäuderückseite der südlichen Gebäudegruppen). Diese größeren Wiesen sind eher extensiv genutzt und weisen teilweise einen hohen Anteil an Magerkeit anzeigenden Pflanzenarten auf.

Die Gebäude sind durch eine Straße erschlossen. Entlang dieser befinden sich einzelne befestigte Parkplatzgruppen sowie ein großer Parkplatz im Osten des Geltungsbereiches.

Eingerahmt wird das Ensemble durch Wald im Norden und Westen beziehungsweise Hecken zum Teil mit Altbäumen an den Böschungen im Süden und Osten.

Der tatsächliche Bestand weicht in Teilbereichen vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Der beigefügte Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ stellt deshalb sowohl die tatsächliche Bestandssituation wie auch die gemäß dem derzeit 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. 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, B116 (II+)
- Intensivgrünland G11, G4 (I+)
- Rasenfläche mit hohem Anteil an Magerkeitszeigern (II-)
- Extensivgrünland G211 (II+)
- Artenreiches Extensivgrünland G214-GE6510 (II+), gesetzlich geschützt Art. 23 BayNatSchG
- mäßig artenreiche Gras- und Krautfluren K122 (II-)
- Buchenwälder basenarmer Standorte mit Fichtenanteil L23, L231 (II+)
- strukturreicher Nadelholzforst N72 (II-)
- Gartenanlage, Parkanlage P11, P21 (I+)
- Straßen und Wege, Flächen versiegelt bzw. befestigt V11, V12 (I-)
- Straßen und Wege, Grünwege V332 (I+)
- Waldmantel W12 (II+)
- Vorwald W21 (II+)
- Gebäude X4 (I-)

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

Für die Gehölze außerhalb geschlossener Waldflächen wurde bereits im Vorfeld zur Gartenschauplanung eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume durchgeführt. Im Waldbereich angrenzend an geplante Wegetrassen wurden die potenziellen Quartiersbäume 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 potenzielle Quartiersbaum mit aufgenommen. Im sonstigen Waldbereich innerhalb des Geltungsbereiches fand keine Erhebung zu Quartiersbäumen statt.

Im Geltungsbereich sind drei potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bekannt (räumliche Lage siehe Bestandsplan).

Erfasste Quartiersbäume innerhalb des geplanten Geltungsbereich				
Nr.	Baumart	BHD (cm)	Quartierstyp	Hinweis
14	Walnuss?	33	Rindenspalte	Erfassung 2017
15	Totholz	25	Rindenspalte	Erfassung 2017
16	Totholz	35	Ausfaulhöhle, Rindenspalte	Erfassung 2017

Auswirkungen:

Ein Teilbereich der Wiesenfläche bei Hausnummer 41 (ca. 73) ist nach aktuellem Gesetzesstand als gesetzlich geschützte Fläche einzustufen (Art. 23 BayNatSchG). Es handelt sich um eine magere, blütenreiche Böschung. Veränderungen aufgrund der Bauleitplanung finden in diesem Bereich nicht statt. Es ist keine Beeinträchtigung der geschützten Fläche durch das Vorhaben anzunehmen.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung ist keine Entfernung von Wald oder gesetzlich geschützten Gehölzen in der freien Landschaft (Art. 16 BayNatSchG) geplant. Eingriffe in Waldbereiche durch geplante Fußwege sind bereits im Rahmen eines gesonderten landschaftspflegerischen Begleitplanes bilanziert und kompensiert worden.

Die potenziellen Quartiersbäume bleiben erhalten.

Die vorhandenen gekappten Einzelbäume werden durch Ersatzpflanzungen ersetzt.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ergeben sich durch die neue Planung für das Schutzgut Arten und Lebensräume folgende Auswirkungen:

- Bereiche sind als versiegelt oder befestigt geplant, die im Urplan als Grünfläche festgesetzt sind
- Bereiche werden als Grünfläche oder zu erhaltendes Gehölz festgesetzt, die im Urplan Verkehrsfläche waren
- Waldflächen aus dem Urplan werden teilweise als Grünfläche oder Grünweg festgesetzt
- einzelne festgesetzte Bäume entfallen
- mehrere Bäume werden lagebezogen festgesetzt anstatt über einen stellplatzbezogenen Schlüssel.

Die Veränderungen sind überwiegend in der Anpassung der Planung an die tatsächliche Bestandssituation begründet.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Vorherrschender Bodentyp im Vorhabensbereich ist Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde und Lockerbraunerde aus (Kryo-)Sandschutt bis Sandgrus (Granit oder Gneis) (UmweltAtlas Bayern Boden 2020). Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind der natürliche Bodenaufbau und die natürliche Bodenstruktur weitgehend nicht mehr vorhanden.

Lediglich in Bereichen mit Waldflächen kann man einen natürlich gewachsenen Boden annehmen. Diese Bereiche werden als Standorte mit hoher Bedeutung eingestuft (naturnaher, nur gering veränderter Bodenaufbau).

Bereiche unter Dauerbewuchs sind als Standorte mittlerer Bedeutung einzustufen. Versiegelte Bereiche sind als Standorte mit geringer Bedeutung einzustufen.

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

Auswirkungen:

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ist in Teilen mit mehr Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Dem gegenüber werden im vorliegenden Plan Teilbereiche als Grünfläche oder zu erhaltendes Gehölz festgesetzt, die vorher befestigt oder versiegelt waren.

Durch die geplante Neugestaltung der Verkehrswege wird auch im tatsächlichen Bestand der Versiegelungsgrad bestimmter Bereiche verringert, die Bodenfunktionen werden dort teilweise wiederhergestellt.

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 2020, FIS-Natur 2020). 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 die geplanten Veränderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ergeben sich keine erheblichen Veränderungen im Umfang der versickerungsfähigen Flächen.

Die Ableitung des Oberflächenwasser wird durch eine Festsetzung geregelt (Versickerung auf den Grundstücken oder Anschluss an die Kanalisation durch gedrosselten Ablauf mit Regenwasserrückhalteinrichtung).

Es ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu rechnen.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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 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 nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan bzw. dem tatsächlichen Bestand sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

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 Geltungsbereich grenzt in Teilen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an.

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

Auswirkungen:

Im Vergleich zum Bestandsbebauungsplan ergeben sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lediglich durch das Entfallen einzelner eingrünender Laubbäume. Durch die zu erhaltenden Gehölzbestände und vorhandene kleinere Gehölzpflanzungen im privaten Grün sind die Auswirkungen nur gering. Gründe für das Entfallen der Baumstandorte sind teilweise die freie Sicht in die Landschaft, teilweise der Schutz des vorhandenen, artenreichen Grünlandbestandes.

Positiv auf das Landschafts-/Ortsbild wirkt sich die Neugestaltung der Verkehrsflächen und Stellplätze aus. Hier werden Baumstandorte ergänzt und die Stellplätze im Freien mit wasserdurchlässigem Betonpflaster ausgebildet.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gilt die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Etwa 80 m südöstlich des geplanten Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmäler.

D-2-72-118-31 (Geyersberg 9):

- Kurzbeschreibung: Kleinbauernhaus, eineinhalbgeschossiger Flachsatteldachbau, gefugtes Quader- und Bruchsteinmauerwerk, bez. 1848
- Funktion: Köblergut (Zweiunddreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütler, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus.

D-2-72-118-32 (Geyersberg 13):

- Kurzbeschreibung: Wohnhaus einer Hofanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock, Quader- und Bruchsteinmauerwerk mit breiten Fugen, bez. 1837; Stall, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Erdgeschoss Bruchstein, Obergeschoss Holzbau mit Verbretterung, wohl 1. Hälfte 19. Jh.
- Funktion: Hakenhof, Wohnhaus, syn. Wohngebäude.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG.

Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind konkret keine Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Die vorhandenen Gebäude dienen überwiegend der Erholung. In der Umgebung findet sich ergänzend Wohnbebauung.

Die angrenzenden Wald- und Grünlandflächen sind für die Erholungsnutzung geeignet und durch die Markierung von Wander- und Radwegen entsprechend erschlossen.

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

Auswirkungen:

Die Erholungsfunktion des Ensembles und der angrenzenden Flächen wird durch die vorliegende Planung nicht reduziert. Die Neugestaltung der Verkehrsanlagen mit zusätzlichen Baumpflanzungen und verbesserter Barrierefreiheit stärken die Erholungsfunktion.

Aus dem Immissionsschutztechnischen Gutachten geht hervor, dass die vorhandenen Anlagen im Geltungsbereich keine schalltechnischen Konflikte in der Umgebung verursachen. Für Neu- oder Ersatzbauten oder geplante „seltene Ereignisse“ in der Gastronomie (Hochzeiten) sind möglicherweise Schallschutzaufgaben erforderlich. Diese können im Zuge eines nachgestellten Genehmigungsverfahrens fachgerecht geregelt werden. Durch umliegende gewerbliche Anlagen und Sport- und Freizeitanlagen sind keine schalltechnischen Konflikte im Geltungsbereich zu erwarten. Eine nachträgliche Einschränkung der bestehenden umliegenden Anlagen durch die Nutzungen im geplanten Geltungsbereich ist nicht zu befürchten. Ebenso werden keine Konflikte in Bezug auf Verkehrslärm erwartet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheinen und die Schallschutzziele im Städtebau als erfüllt anzusehen sind.

Es ist mit Auswirkungen von geringer 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.

Die Ausführungen stützen sich auf eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten sowie 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

Die Erfassung potenzieller Quartiersbäume wurde nicht flächendeckend durchgeführt, jedoch in allen von Veränderungen betroffenen Bereichen. Keine Erfassung fand statt in den vorhandenen Waldbereichen, die außerhalb geplanter Wegetrassen liegen.

Aufgrund des belaubten Zustands im Juni war der Kronenbereich der Bäume teilweise nicht vollständig einsehbar. Bäume mit entsprechenden Unsicherheiten wurden nach dem worst-case-Prinzip als Quartiersbaum mit aufgenommen. Im Geltungsbereich sind drei potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten bekannt (räumliche Lage siehe Bestandsplan).

Die drei Bäume befinden sich im als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand. Sie werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht signifikant verändert.

Eine Nutzung des Planungsgebiets als Jagdhabitat ist in den naturnahen Bereichen möglich. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen der Grünlandbereiche wird die Funktion als Jagdhabitat im Offenlandbereich gegenüber dem Istzustand bzw. dem aktuell festgesetzten Zustand nicht signifikant verschlechtert.

Im Hinblick auf mögliche Störwirkungen sind Effekte durch nächtliche Beleuchtung zu prüfen. Dies gilt insbesondere für bisher unbeleuchtete Flächen, insbesondere Wald- und Gehölzbereiche. Die vorhandene Bebauung und zugehörige Parkplätze werden im Ist-Zustand teilweise beleuchtet. Die Ausweitung des beleuchteten Bereiches in die Waldfläche hinein ist zu unterlassen. Ebenso ist ein Anstrahlen der Waldrandbereiche und der Gehölzbestände zu unterlassen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungs- und Grünordnungsplan eingefügt.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse vermieden werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Von den natürlicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe sind im Vorhabenswirkraum potenziell für die Haselmaus geeignete Habitate vorhanden (Vorwaldbereiche, Waldmäntel, Hecken). Die genannten Habitate bleiben weitgehend erhalten, es erfolgt lediglich ein kleinräumiger Eingriff im Bereich des neu geplanten Waldweges. Es bleiben ausreichend Rückzugshabitate erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unwahrscheinlich, wenn bei Eingriffen in den Waldmantel folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden (siehe auch den Landschaftspflegerischen Begleitplan „Wegebau und -erneuerung für die Landesgartenschau, Stadt Freyung“:

- Gehölzfällungen im Zeitraum Oktober bis Februar
- Schutz der an das Baufeld angrenzenden zu erhaltenden Gehölzbereiche während der Bauphase durch Bauzaun.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen potenziell im Bereich wärmebegünstigter Strukturen (südexponierte Ranken und Säume) denkbar. Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Geplante Veränderungen am Bestand liegen in verschatteten oder aus anderen Gründen als Lebensraum ungeeigneten Flächen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

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 im Vorhabenswirkraum nicht vorhanden. Es 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 geplante Wegeverbindung 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) und angrenzende Gehölzbestände in der Bauphase durch einen Bauzaun geschützt werden.

2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Im Allgemeinen werden für die Eingriffsbewertung die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit eingestuft (gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Entsprechend der Größe der betroffenen Flächen, deren Wertigkeit und der Intensität des Eingriffs wird dann der Kompensationsbedarf berechnet.

Im vorliegenden Fall besteht der zu bilanzierende Eingriff in der Veränderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Es wird nicht über den tatsächlichen Bestand bilanziert.

Bei Eingriffen in gesetzlich geschützte Flächen würden diese bei der Eingriffsermittlung separat berücksichtigt werden. Es liegen aber keine Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen vor.

Eingriffe in Wald- bzw. Gehölzflächen der freien Landschaft finden nur im Bereich des neu geplanten Waldweges statt. Diese Eingriffe sind bereits in dem landschaftspflegerischen Begleitplan „Wegebau und -erneuerung für die Landesgartenschau, Stadt Freyung“ abgehandelt worden.

Die Bereiche mit Veränderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sind im Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt. Es werden negative, neutrale und positive Veränderungen unterschieden.

Negativ ist eine Veränderung, wenn sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Urplan erhöht und wenn Einzelbäume entfallen. Solche Veränderungen ergeben sich an folgenden Stellen und aus folgenden Gründen:

- Versiegelte Fläche statt Grünfläche um die Gebäude Hausnr. 27-29; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand
- keine Einzelbäume an der Gebäudevorderseite Hausnr. 27-29; im Bestand nicht vorhanden und aufgrund des Freihaltens des Ausblicks nicht geplant. Aufgrund der Gehölze im Umfeld sind diese Einzelbäume verzichtbar
- Stellplätze/Verkehrsfläche statt Grünfläche im Bereich der großen Parkplatzanlage; der Parkplatz wird umgestaltet und die festgesetzte Grünfläche dadurch verschoben und vergrößert. Die im Urplan eingezeichneten Einzelbäume sind aktuell gekappt. Es werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.
- Baufenster/Freiterrasse statt Grünfläche an den Gebäuden Hausnr. 30-38; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand
- Versiegelte Fläche statt Wald nördlich Hausnr. 35; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand, Anschlussstelle für den geplanten Grünweg
- Stellplätze statt Grünfläche östlich Hausnr. 41; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand, aber Verkleinerung gegenüber tatsächlichem Bestand wegen Neugestaltung
- keine Einzelbäume an der Gebäudevorderseite Hausnr. 39; im Bestand nicht vorhanden. Aufgrund der Gehölze im Umfeld sind diese Einzelbäume verzichtbar
- keine Einzelbäume in der Grünfläche östlich und südlich Hausnr. 41; im Bestand nicht vorhanden. Aufgrund der Gehölze im Umfeld sind diese Einzelbäume verzichtbar. Die Pflanzung von Einzelbäumen würde den Zustand des mageren Grünland, das zum Teil gesetzlich geschützt ist, verschlechtern.

Neutral ist eine Veränderung, die keine erhöhte Versiegelung als im Urplan bedeutet bzw. sind Einzelbäume, die in der neuen Planung weiterhin vorhanden sind (an gleicher Stelle oder leicht verschoben). Solche Veränderungen ergeben sich an folgenden Stellen und aus folgenden Gründen:

- Grünweg statt Wald an zwei Stellen; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand. Diese Wege mit wasserdurchlässiger Decke sind Teil des Waldes und daher nicht als negativ zu werten
- Grünfläche statt Wald westlich Hausnr. 27-29; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand, keine erhöhte Versiegelung

- Grünfläche statt Wald westlich Hausnr. 41; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand bzw. den erwünschten Bestand, keine erhöhte Versiegelung. Teilbereiche, die aktuell als Schotterrasen ausgebildet sind, sollen zu Grünflächen entwickelt werden. Vorhandene Einzelbäume bleiben erhalten
- Weiterhin vorhandene bzw. leicht verschobene Einzelbaumstandorte befinden sich im Bereich des großen Parkplatzes (Grüninsel) und entlang der Gebäude Hausnr. 30-38. Sie sind im Bestand nicht vorhanden bzw. auf 1-2 m Höhe gekappt und sollen infolge der Umgestaltungsmaßnahmen durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.

Positiv ist eine Veränderung, wenn sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem Urplan verringert und wenn Einzelbäume ergänzt werden. Solche Veränderungen ergeben sich an folgenden Stellen und aus folgenden Gründen:

- Vergrößerung des zu erhaltenden Gehölzbestandes östlich der großen Parkplatzanlage; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand.
- Grünfläche statt Stellplätze/Verkehrsfläche an der großen Parkplatzanlage; Neugestaltung der Parkplatzanlage mit neuer Parkplatzanordnung und vergrößerter Grünfläche
- Grünfläche statt Stellplätze westlich Hausnr. 38; im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsanlagen soll die versiegelte Fläche in diesem Bereich rückgebaut werden
- Ergänzte Einzelbäume westlich Hausnr. 41; Anpassung des Bauleitplans an den tatsächlichen Bestand
- Ergänzte Einzelbäume bei der Parkplatzanlage und im Vorplatzbereich von Hausnr. 30-38; geplante Pflanzungen im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsanlagen und des Vorplatzes.

Es ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Veränderungstyp	Bewertung	Fläche in m ²	Anzahl
Höherer Versiegelungsgrad	negativ	619	
Niedrigerer Versiegelungsgrad	positiv	786	
Grünweg statt Wald	neutral	302	
Grünfläche statt Wald	neutral	443	
Baum entfällt	negativ		9
Baum ergänzt	positiv		7

Die positiven Veränderungen können mit den negativen verrechnet werden. Da die positiven Veränderungen in der Fläche die negativen übersteigen, entsteht kein Kompensationsbedarf.

Die Zahl der entfallenen Bäume übersteigt die Zahl der ergänzten Bäume. Weil aber etwa die Hälfte der entfallenen Bäume aus Naturschutzgründen (wertvolles Grünland) entfallen, entsteht auch hier kein Kompensationsbedarf.

Weiterhin in der Eingriffsermittlung zu erwähnen ist eine **Änderung im Bereich der textlichen Festsetzungen**. Die Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan „Je 300 qm Grundstücksfläche und bei offenen Stellplatzanlagen auf je 3 Pkw-Stellplätze ist ein heimischer Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.“ entfällt in der neuen Planung. Dies kann als neutrale Änderung angesehen werden, weil

- gut eingewachsene Grünstrukturen im Plangebiet, auch jeweils angrenzend an Stellplatzbereich, vorhanden sind und diese als zu erhalten festgesetzt sind

- weitere Baumpflanzungen in den Wiesenflächen mehr negative als positive Wirkungen im Bezug auf die Artenvielfalt hätten
- zur Durchgrünung der Stellplatzbereiche und der Verkehrsanlagen die notwendigen Einzelbäume lagebezogen festgesetzt werden (Verhältnis ca. 1 Baum je 5 Stellplätzen im Freien).

Gemäß obiger Ausführungen ergibt sich insgesamt kein Kompensationsbedarf durch das Vorhaben.

3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Vorhabens ist von einer Fortführung der aktuellen Nutzung (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 und Waldflächen
- ergänzende Festsetzung von Einzelbäumen
- Schutz von vorhandener Gehölze durch Bauzaun bei Baumaßnahmen im näheren Umfeld.
- Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September)
- Vermeidung des Eingriffs in Extensivwiesen durch Verzicht auf festgesetzte Baumpflanzungen in diesem Bereich
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel und Mindestabstand Boden - Zaunfeld
- Einfriedungen nur in Kombination mit Gehölzen
- Empfehlung von extensiver Dachbegrünung und/oder Fassadenbegrünung
- Ausschluss zusätzlicher Beleuchtungswirkungen in störungsempfindlichen Bereichen

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von offenen, nicht unterbauten Stellplätzen für PKW's und im Wald
- Empfehlung von extensiver Dachbegrünung und/oder Fassadenbegrünung
- Überführung von versiegelten Flächen in Grünflächen

Schutzgut Klima

- -

Schutzgut Orts- Landschaftsbild, Mensch

- Erhalt von raumgliedernden und abschirmenden Grünstrukturen
- Ergänzung der Grünstrukturen durch Einzelbäume
- Empfehlung von extensiver Dachbegrünung und/oder Fassadenbegrünung
- Überführung von versiegelten Flächen in Grünflächen

4.2 Eingriffskompensation

Wie in Kapitel 2.4 dargelegt, ergibt sich kein Kompensationsbedarf. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch den bestehenden Bebauungsplan ist bereits ein Rahmen für die Planungsmöglichkeiten gegeben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der durch einen Wettbewerb entwickelten Gartenschaukonzeption wird eine Entwicklung von Alternativen zum vorliegenden Grünordnungskonzept nicht als zielführend eingestuft.

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. Hier wurden auch potentielle Quartiersbäume im Offenland erfasst. Im Juli 2020 wurde eine Begehung des Vorhabensbereiches zur Aktualisierung der Bestandsdaten durchgeführt. Diese Informationen bildeten die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Faunistische Erhebungen fanden nicht statt. Es erfolgte eine Potentialabschätzung.

Im Hinblick auf den Immissionschutz wurde ein Lärmgutachten erstellt.

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 dem Ersetzen eines Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplans „Solla-Hermannsau-Geyersberg“ durch den Bebauungs- / Grünordnungsplan „SO Ferienpark – Geyersberg“ werden die vorhandenen baulichen Anlagen im Ferienpark Geyersberg in ihrem Bestand und in ihrer Funktion gesichert und bauleitplanerische Voraussetzung für die in diesem Bereich geplante Neugestaltung der Verkehrsanlagen geschaffen.

Die wesentlichen Änderungen im Vergleich zum tatsächlichen Bestand sind die Neugestaltung der großen Parkplatzanlage im Osten und des Gebäudevorplatzes von Hausnummer 30-38 sowie die Anlage eines Waldweges in Richtung Norden (der Weg wurde bereits im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans behandelt). Vorhandene Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten. Mit den Maßnahmen werden das Erscheinungsbild und die Grüngestaltung verbessert. Der Bereich Geyersberg – Solla wird in seiner Funktion als Schwerpunkt für die Erholung gestärkt.

Der Kompensationsbedarf ermittelt sich aus den Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Positive und negative Veränderungen erfolgen in etwa gleichem Umfang, sodass insgesamt kein Kompensationsbedarf entsteht.

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	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	gering

9 Anhang

Artenliste standortheimischer Gehölze

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

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://fordeu.genres.de/index.php?tpl=foekGeMap>, 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>	Zweigrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher 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	